

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND  
Tsiviilõiguse õppetool

Kätri Sarapuu

ÕIGUSKAITSEVAHENDI VALIKU VABADUS JA PIIRID E HITUSE  
TÖÖVÕTULEPINGU NÄITEL

Magistritöö

Juhendaja  
dr (iur) Martin Käerdi

Tartu  
2013

Sissejuhatus .....	4
1. Õiguskaitsevahendid kohustuste rikkumise korral .....	8
1.1. Õiguskaitsevahendid ja nende kasutamise eeldused .....	8
1.2. Õiguskaitsevahendite piirangud .....	15
1.3. Üks või mitu õiguskaitsevahendit .....	15
1.4. Õiguskaitsevahendid töövõtulepingu rikkumise korral .....	17
2. Õiguskaitsevahendite kasutamine nõuete puhul .....	20
2.1. Lepingu täitmise nõue õiguskaitsevahendina .....	20
2.1.1. Lepingu täitmise nõude kohaldamise eeldused ja piirangud .....	21
2.1.2. Lepingu täitmise nõude alaliigid: uue töö tegemine, töö parandamine ja parandamiskulude hüvitamine .....	23
2.1.3. Mitme õiguskaitsevahendi kasutamine .....	27
2.2. Kahju hüvitamine õiguskaitsevahendina .....	28
2.2.1. Kahju hüvitamise nõude kohaldamise eeldused ja piirangud .....	28
2.2.2. Kahju hüvitamise nõude sisu .....	30
2.2.3. Mitme õiguskaitsevahendi kasutamine .....	33
3. Õiguskaitsevahendite kasutamine kujundusõiguse puhul .....	35
3.1. Lepingust taganemine / ülesütlemine õiguskaitsevahendina .....	35
3.1.1. Lepingust taganemise / ülesütlemise kohaldamise eeldused ja piirangud .....	35
3.1.2. Lepingust taganemine või ülesütlemine .....	38
3.1.3. Mitme õiguskaitsevahendi kasutamine .....	41
3.2. Tasu vähendamine õiguskaitsevahendina .....	42
3.2.1. Tasu vähendamise kohaldamise eeldused ja piirangud .....	42
3.2.2. Tasu vähendamise sisu .....	44
3.2.3. Mitme õiguskaitsevahendi kasutamine .....	47
4. Täitmist edasilükkav vastuväide .....	49
4.1. Oma võlgnetava kohustuse täitmisest keeldumine õiguskaitsevahendina .....	49
4.1.1. Kohustuse täitmisest keeldumise kohaldamise eeldused ja piirangud .....	49
4.1.2. Tasu maksmisest keeldumine .....	51
4.1.3. Mitme õiguskaitsevahendi kasutamine .....	54
5. Lepingulised õiguskaitsevahendid .....	56
5.1. Töövõtugarantii ja leppetrahv .....	56
5.1.1. Töövõtugarantii kohaldamise eeldused ja piirangud ning mitme õiguskaitsevahendi kasutamine .....	56
5.1.2. Töövõtugarantii sisu .....	58

5.1.3. Leppetrahv .....	60
Kokkuvõte .....	62
Resümee .....	68
Kasutatud kirjandus .....	73
Kasutatud normatiivmaterjal .....	73
Kasutatud kohtupraktika .....	74
Kasutatud muud allikad .....	75

## Sissejuhatus

Seoses ehitusturu elavnemisega ja tiheda konkurentsiga pärast majanduslangust 2010. aastal, on ehitus olnud viimastel aastatel üks kiiremini kasvavaid valdkondi. Seda on tinginud Kyoto protokoll<sup>1</sup> artikli 17 kohane lubatud heitkoguse ühikutega kauplemise kokkulepe, mille kohaselt on riigil lubatud heitkoguse ühikutega kauplemisest saadavate vahendite suunamine keskkonnasäästlikesse projektidesse või programmidesse. CO<sub>2</sub> kvoodiraha abil teostati palju renoveerimistöid. Protokoll kohaselt lõppes kvoodimüük 31. detsembril 2012. Euroopa projektid kestavad tõenäoliselt väiksemas mahus ka 2014. aastal.

Seega ehitussektori kasv võib 2013. aastal tulla pigem negatiivse märgiga. Sisendhindade kasvuga tõuseb energia, ehitusmaterjalide ja tööjõu hind ning ehitusmaht hakkab märgatavalt vähenema. Sellest tulenevalt võib tekkida probleeme väiksemate ehitusettevõtjatega, kes ei pruugi hinnatõusuga hakkama saada ja tekivad raskused lepingu täitmisega.

Ehitusettevõtjad otsivad üha rohkem uusi projekte ja töid. Kuna nõudlus on suur, siis pakutakse hangetel või konkurssidel üha enam alapakkumisi, et teatud ehituse töövõtuleping sõlmida. Konkursi võitja võib võtta endale hulganisti alltöövõtjaid. Meedias on kajastunud palju olukordi, kus alltöövõtjad süüdistavad, et neile on jäetud maksmata, kuid see-eest peatöövõtja saab tasu tellija käest. On ka juhtumeid, kus ehitusettevõtete omanikud leiavad, et kergem on ettevõtte pankrot, kui nõuetele vastu vaielda.

Ei tasu unustada ka seda, et majanduslanguse algul tekkis probleeme ehitajate ja tellijate vahel. Eeldatavalt tekkisid põhilised probleemid sellest, et ei täidetud lepingut, viivitati lepingu tähtaegade täitmisega, ei tehtud töid nõuetekohaselt/vastavalt lepingule või lepingu eelarvet ületati oluliselt.

Seega tellijale on oluline teada, milliseid õiguskaitsevahendeid oleks tellijal mõistlikum kohe kasutada. Samuti, kuidas saab end tellija kaitsta, kui töövõtja viib juriidilisest isikust kõik

---

<sup>1</sup> Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni kliimamuutuste raamkonventsiooni Kyoto protokoll. RT II 2002, 26, 111. Kyoto protokoll on üks tähtsamaid rahvusvahelisi õigusakte, mille eesmärk on võidelda kliimamuutuste vastu. Konventsioonis on sätestatud arenenud riikide kohustused, mis seisnevad teatud kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamises. Eestil tuleb ajavahemikus 2008–2012 kasvuhoonegaaside heitkoguseid vähendada võrreldes 1990. aastaga 8%.

ressursid välja ning tellija nõudeid ei ole võimalik täita ja tellija on kaitsetus seisus. Tihtipeale tulevad ehituse puhul vead välja alles hiljem, kui töö on juba tellija poolt vastu võetud, seega on vajalik teada, millised tagajärjed tellijale sellest tulenevad.

Töö põhieesmärgiks on välja selgitada, milline on õiguskaitsevahendite kasutamise hierarhia ehk millises järjekorras peaks tellija õiguskaitsevahendeid kasutama ja millised õiguskaitsevahendid on tellijale kõige kasulikumad pärast töö vastuvõtmist. Oluline tellijale pärast töö vastuvõtmist on see, et erinevalt enne töö vastuvõtmist kajastunud probleemidest, läheb tellijale üle juhusliku hävimise ja kahjustamise riisiko ning töö vastuvõtmisega lõpeb tellija üldine täitmisenõue, mis kitseneb puuduste kõrvaldamise nõudes.

Käesolevas töös ei ole käsitletud tellija õiguskaitsevahendeid enne töö vastuvõtmist, samuti seda, millal on tellijal õigus töö vastuvõtmisest keelduda, millised õigused on tellijal siis, kui töövõtja seiskab töö objektil, või hakkab vaidlema tingimuste üle. Samuti ei ole käsitletud olukorda, kus töövõtja pankrott on juba nõ planeeritud hinnapakkumuse sisse ehk kasumi säilitamiseks on üldjuhul hinnapakkumusse sisse programmeeritud kellegi (tihtipeale on selleks alltöövõtja) kahjum, pankrot või muu sarnane olukord<sup>2</sup>.

Töö on jaotatud viieks peatükiks ja uurib, millises järjekorras ja millisel viisil tellija õiguskaitsevahendeid kasutada saab ning millised õiguskaitsevahendid millise tulemuse saavutamiseks sobivad ja mida erinevates olukordadeas eelistada tuleks. Käesolevas magistris on õiguskaitsevahendid jaotatud peatükkidesse vastavalt nende olemusele järgmiselt: nõuded, kujundusõigus, lepingu täitmist edasilükkav vastuväide ning lepingulised õiguskaitsevahendid.

Esimeses peatükis selgitab autor lähemalt, mis on õiguskaitsevahendid ja mis on nende kasutamise üldised eeldused. Kui eeldused on täidetud tuleb vaadata, kas õiguskaitsevahendite kasutamisel on ka piiranguid ning kas eksisteerib aluseid töövõtjapoolse vastutuse äralangemiseks. Näiteks tihti püüavad töövõtjad süü veeretada eelnevate toimingute tulemuste tagajärgedeks, mis olid teostatud teiste isikute poolt. Oluline küsimus on ka ehitusjärelvalve kasutamine, kuna tihtipeale tekib ehitusjärelvalve kasutamisel küsimus, kes vastutab töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, töövõtja või ehitusjärelvalve teostaja. Peatükis selgitatakse ka välja, kas mitut õiguskaitsevahendit saab kasutada korraga.

---

<sup>2</sup> Taruste, T. Kaos ehitustandril – kes vastutab? – Äripäev, 25.08.2010.

Teises peatükis analüüsitakse lähemalt nõudeid ehk lepingu täitmise ning kahju hüvitamise nõudeid. Lähemalt uuritakse, kas tellijal on võimalik esitada kulutuste hüvitamise nõue ilma, et ta oleks kulutusi kandnud. Seejärel uuritakse kahju hüvitamist lähtuvalt VÕS<sup>3</sup> § 115 lg-st 1<sup>4</sup> ja lg-st 2 ning VÕS § 646 lg-st 5, mille kasutamisel võivad tekkida erinevad tagajärjed, kuid mis oma olemuselt on sarnased. Kolmandas peatükis käsitleb autor lähemalt kujundusõiguse kohaldamist, täpsemalt lepingust taganemist ja hinna alandamist. Tähelepanu pöörab autor enda töös ka lepingust ülesütlemise ja lepingust taganemise erinevusele ehituse töövõtulepingu puhul ja püüab leida viisi, kumb on ehituse töövõtulepingu puhul õigem ning milline vahe on lepingust taganemise ja ülesütlemise puhul. Lepingu hinna alandamise puhul tuleb mõelda, kas tellija suudab tõendada, et puudustega ehitise väärtus on väiksem, kui ehitis oleks olnud ilma puudusteta.

Neljands peatükis on autor keskendunud täitmist edasilükkavale õiguskaitsevahendile, mis pärast töö vastuvõtmist saab olla vaid tasu maksmisest keeldumine. Autor uurib, kas tellijal on õigus pärast töö vastuvõtmist tasu maksmisest keelduda. Viimasena ehk viiendas peatükis käsitleb autor töövõtugarantii ning leppetrahvi mõistet ja töövõtja vastutust töövõtugarantii alusel. Tegemist on lepinguliste õiguskaitsevahenditega.

Õiguskaitsevahendite kohaldamisel tekib küsimus, milline on töövõtulepingu puhul õiguskaitsevahendite kohaldamise hierarhia, samuti, millised on õiguskaitsevahendite omavahelised suhted. Viimase aja kohtupraktikast töövõtulepingu kohta on õiguskaitsevahenditest kujunenud keeruline hierarhiline süsteem, millest on raske aru saada. Seda eelkõige tellijal, kes igapäevaselt õiguskaitsevahendite kohaldamisega ei tegele. Tekib küsimus, millist õiguskaitsevahendit võib tellija pärast töö vastuvõtmist tekkinud lepingutingimustele mittevastavuse korral kasutada. Kas ta võib alandada tasu, nõuda kahju hüvitamist, esitada parandamise nõude või hoopis parandada ise ning nõuda kulutuste hüvitamist.

Käeolevas magistritöös püütakse leida, millises järjekorras peaks tellija õiguskaitsevahendid kohaldama ning millises seoses need õiguskaitsevahendid on. Töö uurimus on rajatud Eestis

---

<sup>3</sup> Võlaõigusseadus. RT I, 08.07.2011, 21.

<sup>4</sup> VÕS § 115 lg 1 sätestab, et kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja koos kohustuse täitmisega või selle asemel nõuda võlgnikult kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist ja VÕS § 646 lg 5 kohaselt võib tellija töö ise parandada või lasta seda teha ja nõuda töövõtjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist, kui tellija nõuab õigustatult parandamist ja töövõtja ei tee seda mõistliku aja jooksul.

kehtivale kohtupraktikale ja õiguskirjandusele. Teistes üliõpilaste uurimistöodes on uuritud lähemalt lepingupoolte kohustusi ja vastutust ja õiguskaitsevahendeid üldiselt, kuid ei ole uuritud, ehituse töövõtulepingu puhul kasutatavaid õiguskaitsevahendeid ega ka õiguskaitsevahendite kasutamise hierarhiat töövõtulepingu puhul ning ühe õiguskaitsevahendi kasulikkust tellijale võrreldes teise õiguskaitsevahendiga.

# 1. Õiguskaitsevahendid kohustuste rikkumise korral

## 1.1. Õiguskaitsevahendid ja nende kasutamise eeldused

Kohustuste rikkumisel võlgniku poolt on võlausaldaja huvi kasutada võlgniku suhtes õiguskaitsevahendeid, et likvideerida kohustuse rikkumise negatiivsed tagajärjed või takistada nende saabumist<sup>5</sup>, seega tagavad õiguskaitsevahendid isikule, kelle suhtes on töövõtulepingut rikutud, võimaluse oma õigusi kaitsta. Lepingust tulenevate kohustuste rikkumise korral kohalduvad VÕS §-s 101 nimetatud õiguskaitsevahendid.<sup>6</sup>

Võlaõigusseaduses on ette nähtud järgmised õiguskaitsevahendid:

- kohustuste täitmise nõue (VÕS § 101 lg 1 p 1);
- oma võlgnetava kohustuse täitmisest keeldumine (VÕS § 101 lg 1 p 1);
- kahju hüvitamise nõue (VÕS § 101 lg 1 p 1);
- lepingust taganemine või lepingu ülesütlemine (VÕS § 101 lg 1 p 1);
- hinna alandamise nõue (VÕS § 101 lg 1 p 1);
- viivise nõue rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral (VÕS § 101 lg 1 p 1).

Tegemist ei ole kohustusliku järjestusega, vaid loetletud on õiguskaitsevahendid, mida võlausaldajal on võimalik kasutada. VÕS § 101 lg 2 annab võimaluse kohustuse rikkumise korral kasutada eraldi või koos kõiki seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid, mida saab üheaegselt kasutada, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti. Põhimõtte, et õiguskaitsevahendid on üldiselt antud võlaõigusseaduse üldosas, võimaldab eriosas reguleerida võlasuhete eri liikidest tulenevate kohustuste rikkumisel üksnes õiguskaitsevahendite kohaldamise erisusi ja kohaldada muus osas üldosas sätestatud.<sup>7</sup>

Õiguskaitsevahend on võlausaldaja õigus, mida ta saab kasutada kas võlgnikult midagi nõudes (nõuded: kohustuste täitmise nõue, kahju hüvitamise nõue, viivisenõue) või muuta ühepoolset õiguslikku olukorda oma tahteavaldusega (kujundusõigus: lepingust taganemine ja lepingu ülesütlemine, hinna alandamine).<sup>8</sup> Kohustuste täitmisest keeldumine on täitmist

<sup>5</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 314.

<sup>6</sup> Lahe, J. Lepingueelsete kohustuste ning eellepingu rikkumisest tulenev tsiviilõiguslik vastutus. – Juridica 2004/X, lk 683.

<sup>7</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 310.

<sup>8</sup> Samas, lk 315.



edasilükkav vastuväide.<sup>9</sup> Õiguskaitsevahendite eesmärgid on tagada võlgniku kohustuse täitmine täpselt ettenähtud viisil ja/või kõrvaldada negatiivsed varalised tagajärjed, mis tekkisid mittekohasest täitmisest.

Selleks, et isik saaks õiguskaitsevahendite vahel valida või neid kasutada, tuleb selgeks teha, millised on eeldused õiguskaitsevahendite kohaldamiseks. Õiguskaitsevahendi kohaldamise esmane eeldus on kohustuse rikkumine<sup>10</sup>. Kohustuste rikkumine on lepingust tuleneva kohustuse täitmata jätmine või mittekohane täitmine, sealhulgas täitmisega viivitamine (VÕS § 100). Kohustuse rikkumisena võidakse käsitleda ka üksnes käitumise tagajärge ehk võlgniku sattumist olukorda, mis ei ole kooskõlas sellega, mida ta võlasuhtest lootis.<sup>11</sup> Oluline on vaid objektiivne fakt, et rikkumine leidis aset. Rikkumise tuvastamine on vältimatu võlausaldaja jaoks teise poole suhtes õiguskaitsevahendite rakendamiseks.<sup>12</sup> VÕS § 76 lg 3 sätestab, et kohustus loetakse kohaselt täidetuks kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

Seega kohustuse rikkumine on kohustuse täitmata jätmine (näiteks on tellitud seinte värvimine, kuid töövõtja on selle tegemata jätnud), kohustuse mittekohane täitmine, mis hõlmab endas nii kohustuse täitmisega hilinemist (näiteks tellitakse hoone ehitus, kuid hoone valmib kokkulepitust hiljem) kui ka muud mittekohast täitmist (näiteks kui vannitoa plaadid on paigaldatud mittekvaliteetselt). Eristatakse ka kohustuste olulist rikkumist, kuna see on eelduseks osade õiguskaitsevahendite kasutamisele, näiteks lepingust taganemine ja lepingu ülesütlemine<sup>13</sup> (VÕS § 116 lg 1).

Õiguskaitsevahendite kohaldamiseks peavad olema täidetud materiaalsed eeldused, samuti peab järgima õiguskaitsevahendi kohaldamise formaalseid tingimusi. Materiaalseteks eeldusteks on vastavalt VÕS § 101 lg-le 1 kehtivast võlasuhtest tuleneva kohustuse rikkumine ja lepingut rikkunud poole vastutus rikkumise eest.<sup>14</sup>

Töövõtja vastutus jaguneb kaheks: vabandatavusest sõltuv töövõtja vastutus ehk vabandatav vastutus (töövõtulepingu täitmata jätmise ja täitmisega viivitamise eest) ja vabandatavusest

---

<sup>9</sup> Samas.

<sup>10</sup> RKTko 3-2-1-118-05, p 16.

<sup>11</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 312.

<sup>12</sup> Samas.

<sup>13</sup> RKTko 3-2-1-57-11, p 28.

<sup>14</sup> RKTko 3-2-1-118-05, p 16.

sõltumatu töövõtja vastutus ehk absoluutne vastutus (lepingutingimustele mittevastava töö tegemise eest). Töövõtja suhtes kohaldatavad õiguskaitsevahendid sõltuvad sellest, milles töövõtja lepingu rikkumine väljendub. Eristatakse töövõtja vastutust lepingu mittetäitmise (töövõtulepinguga silmas peetud tulemus jääb saavutamata) ja mittenõuetekohase täitmise puhul (tehtud töö kvaliteet ei vasta nõuetele).<sup>15</sup>

VÕS § 103 lg 1 kohaselt vastutab võlgnik kohustuse rikkumise eest, välja arvatud, kui rikkumine on vabandatav. Eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandatav. Kohustuse rikkumine on vabandatav, kui võlgnik rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Kohustuse rikkumise vabandatavust peab võlgnik ise tõendama. Vääramatu jõud on asjaolu, mida võlgnik ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks (lg 2). Seega isik saab tugineda vabandatavusele, kui ta tõendab, et see asjaolu, mida ta peab vääramatuks jõuks, asuks väljaspool võlgniku mõjusfääri, mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud võlgnikult oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks ja et mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saa võlgnikult oodata, et ta seda asjaolu väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks.<sup>16</sup> Vabandatavuse ehk vääramatu jõu instituut tugineb põhimõttele, et üldreeglina on võlgnik valmis võtma vastutuse üksnes selliste riskide eest, mis on tema kontrolli all.<sup>17</sup> Vabandatavusele tuginedes tuleb hinnata, kui palju oli töövõtjal otsustusõigust. Kohtupraktika kohaselt saab vääramatuks jõuks pidada erakordset ja objektiivselt vääramatut sündmust, mis on väljaspool võlgniku mõjupiirkonda. Vääramatuks jõuks võib eelkõige olla erakordne loodusjõud. Mingi asjaolu vääramatuks jõuks lugemine eeldab seda, et see asjaolu ei ole isiku poolt mõjutatav.<sup>18</sup>

Lepingu täitmisega viivitamise puhul võiks vääramatu jõuna käsitleda olukorda, kus on tellitud maja ehitamine, tähtajaga 1. juuni 2013. 2013. aasta kevadeks on maja peaaegu valmis, kuid erakordsete ilmastikuolude tõttu tõuseb maja lähedal asuv jõgi üle kallaste ning maja saab ulatuslikud niiskuskahjustused, mistõttu ei valmi maja tähtaegselt. Sellisel juhul on tegemist vääramatu jõuga ja ehitaja ei vastuta viivituse eest. Lisaks tekib palju küsimusi ehitisel ilmnevate puudustega. Kui maja on umbes nädala vee all, saab ta väga tugevaid kahjustusi ning töövõtja nende parandamise eest vastutama ei peaks. Ehitajal ei ole mõistlik

<sup>15</sup> Kairjak, M., jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. Äripäeva käsiraamat, punkt 6.2.3., lk 1.

<sup>16</sup> Sein, K. Mis on vääramatu jõud? – Juridica 2004/VIII, lk 514.

<sup>17</sup> Samas, lk 511.

<sup>18</sup> RKTko 3-2-1-111-03, p 13 ja RKTko 3-2-1-64-06 p 16.

ehitustöid jätkata, kuna enne tuleb juba ehitatud ja niiskuskahjustuse saanud konstruktsioonid asendada. Töövõtjal oleks ilmselt kõige mõistlikum leping üles öelda, mille tulemusena saab ehitaja tasu juba tehtud töö eest. Teise näitena võiks tuua olukorra, kus ehitajalt tellitakse siseviimistlustööd. Ta teeb need peaaegu valmis, kuid siis variseb maja kokku, kuna üldehitustööde teostaja on teinud ehitusvigu. Sellisel olukorras siseviimistlustööde teostaja samuti ei vastuta, kuna tegemist on vääramatu jõuga.

Reeglina vastutab töövõtja lepingutingimustele mittevastava töö tegemise eest alati, kuid tuleb arvestada ka eranditega. VÕS § 642 lg 1 sätestab, et töövõtja vastutab töö lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis on olemas töö juhusliku hävimise ja kahjustamise riisiko tellijale ülemineku ajal, isegi kui mittevastavus ilmneb alles pärast seda. Siiski ei tohi töövõtja tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse tellija õigusi seoses töö lepingutingimustele mittevastavusega, kui töövõtja teadis või pidi teadma, et töö lepingutingimustele ei vasta.<sup>19</sup> Juhul kui töö ei vasta lepingutingimustele VÕS § 77<sup>20</sup> ja § 641<sup>21</sup> mõttes, siis selleks, et tellija saaks õiguskaitsevahendeid kasutada, peab töövõtja puuduste eest ka vastutama. Kui töövõtja on lähtunud tellija juhistest, puudused on põhjustatud tellija puudulikust materjalist või kolmanda isiku puudulikest eeltöödest ja kui töövõtja juhiseid (seadus rõhutab, et töövõtja on kohustatud juhiseid nende sobilikkuse ja otstarbekuse osas üle kontrollima<sup>22</sup>), materjali või eeltöid piisavalt kontrollis, siis sellisel juhul ei vastuta töövõtja lepingutingimustele mittevastava töö tegemise eest (VÕS § 641 lg 3)<sup>23</sup>.

Töövõtja vastutus on välistatud ka juhul, kui tellija ei teata töövõtjale töö lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt või ei kirjelda oma majandus- ja kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul töö lepingutingimustele mittevastavust piisavalt täpselt. Sellisel juhul ei või tellija töö lepingutingimuste mittevastavusele tugineda (VÕS § 644 lg 3). Kuid sellele erandile on veel omakorda erand, nimelt VÕS § 645 lg 1 kohaselt võib tellija lepingutingimustele mittevastavusele tugineda, sõltumata sellest, et ta tööd üle ei vaadanud ja selle lepingutingimustele mittevastavusest ei teatanud, kui lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud töövõtja tahtluse või raske hooletuse tõttu või kui töövõtja teadis või pidi teadma

---

<sup>19</sup> VÕS § 645 lg 3.

<sup>20</sup> VÕS § 77 sätestab kohustuse täitmise kvaliteedi. Kohustus peab olema täidetud vähemalt keskmise kvaliteediga (lg 2).

<sup>21</sup> VÕS § 641 sätestab juhud, mil töö ei vasta lepingutingimustele, nt kui töö ei ole kokkulepitud omadusi (lg 2 p 1).

<sup>22</sup> Tartu Maakohtu 7. märtsi 2011 otsus tsiviilasjas nr 2-10-3794.

<sup>23</sup> Samas.

lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei teatanud sellest tellijale.

Vastutuse piirangud võivad tuleneda ka töö vastuvõtuviiivitusest<sup>24</sup>. Näiteks juhul kui tellija põhjendamatult keeldub töö vastuvõtmisest ja selle tõttu lükkub edasi lepingu täitmise tähtaeg. Tellijal ei ole õigus keelduda enda kohustuse täitmisest (käesolevas lõikes töö vastuvõtmisest), kui töövõtja on enda kohustuse suuremas osas täitnud. Samuti kui töö ei vasta lepingutingimustele, peab tellija selle siiski vastu võtma, kui töövõtja ei vastuta seaduse või lepingu kohaselt puuduse eest, näiteks kui puudus tulenes tellija juhustest VÕS § 641 lg 3 kohaselt (tellija juhisenä on käsitletav ka tellija poolt üleantud projektdokumentatsioon). Seega mittenõuetekohase täitmise puhul ei oma täiendavat tähendust võlaõigusseaduse üldosa vabandatavuse regulatsioon (esmajoones VÕS § 103).<sup>25</sup>

Samas ehitusseaduse<sup>26</sup> (edaspidi ka *EhS*) § 3 sätestab ehitisele esitatavad nõuded ja lg 1 kohaselt peab ehitus olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt ega või tekitada ohtu inimese elule, tervisele või varale või keskkonnale. Riigikohus on enda 17. märtsi 2010 tsiviilasjas nr 3-2-1-7-10 leidnud, et õigusmõiste „hea ehitustava“ sisustamine jääb kohtu kaalutusõiguse piiridesse. Samuti on leitud, et head ehitustava järgides ehitatud ehitise ei ole ohtlik inimese elule ja tervisele, vastab standardist tulenevatele ohutusnõuetele, arvestab standardis toodud nõuetega ehitustoodete paigaldamise kohta, samuti vastab teaduskirjanduses toodud seisukohtade, loodusseadustest tulenevatele ja kutseorganisatsiooni reeglistike nõuetele.<sup>27</sup> Käesoleval juhul on oluline, et ehituse projekt (mille tihtipeale esitab töövõtjale tellija) ja ka ehitamine ise oleksid projekteeritud ja ehitatud nõuetekohaselt. Kui projektil on puudused, kuid töövõtja ehitab projekti järgi, siis tekib küsimus, kes vastutab ilmnunud puuduste eest.

Töövõtja vabaneb vastutusest, kui ta informeerib või hoiatab tellijat projekti puudustest, sest töövõtjal on kohustus enne ehitamise alustamist kontrollida ehitusprojekti. Probleemiks on tihtipeale töövõtja kontrollikohustuse tekkimise ajahetke ja ulatuse määratlemine, samuti on küsitav, kas ja kuivõrd mõjutab juhiste kontrollikohustuse ulatust tellija professionaalsus. Kohtupraktikas on leitud, et töövõtjal lasub tema professionaalsuse tõttu kohustus projekti

---

<sup>24</sup> RKTko 3-2-1-35-97.

<sup>25</sup> RKTko 3-2-1-80-08, p 22.

<sup>26</sup> Ehitusseadus<sup>1</sup>. RT I, 25.05.2012, 22.

<sup>27</sup> Loor, K. Kui hästi peab olema ehitatud hoone? 06.04.2010. Arvutivõrgus kättesaadav:

<http://www.sorainen.com/en/Publications/legal-blogs/1386/kui-hasti-peab-olema-ehitatud-hoone>

vastavust kontrollida ning kui ta teeb selle järgi tellijale hinnapakumise, siis järelikult peab ta projekti piisavaks, et võtta selle alusel endale lepinguline kohustus.<sup>28</sup> Ka siin tekib küsimusi, näiteks, kui tellija oli üks projekteerijatest, kes veel täiendavalt esitas juhiseid töövõtjale ning kui töövõtjal ei ole põhjust kahelda tellija juhistest, kuid kui on selge, et tegemist on eriteadmistega isikuga, kes juhiseid annab, siis töövõtja puuduste eest ei vastuta, kuna on lähtunud tellija juhistest.<sup>29</sup>

Seadusest tulenevalt on õiguskaitsevahendi rakendamise eeldus seega, et töövõtja vastutaks kohustuse rikkumise eest<sup>30</sup>, vastutusest vabanemise võimalused on samas väga piiratud. Kui võlgnik on kohustust rikkunud ja rikkumine on vabandata, on võlausaldajal siiski õigus, sõltumata sellest, kas võlgnik vastutab kohustuse rikkumise eest, keelduda oma kohustuse täitmisest, lepingust taganeda, leping üles öelda, samuti alandada hinda või nõuda viivist. Kui võlgnik ja võlausaldaja tegutsevad majandus- ja kutsetegevuses, võib võlausaldaja nõuda viivist sõltumata sellest, kas võlgnik vastutab kohustuse rikkumise eest (VÕS § 105).

Määrav roll lepingu täitmisel tekkivate probleemide ennetamisel on pideva omanikujärelevalve tegemine. Toimiv omanikujärelevalve (EhS §-d 30 ja 50) on kasulik mõlemale lepingupoolele ning aitab tõhusalt kaasa lepingu täitmise sujumisele.<sup>31</sup> See tekitab omakorda küsimusi vastutuse osas, kui on olemas omanikujärelevalve, siis kas puuduste eest töös vastutab töövõtja või omanikujärelevalve teostaja. Kohtupraktika on leidnud, et puudulik omanikujärelevalve ei vabasta töövõtjat vastutusest puudustega töö eest.<sup>32</sup> Töövõtja ei saa võimalikku ebakvaliteetset tööd õigustada tellija puuduliku omanikujärelevalvega.<sup>33</sup> Töövõtja vastutus omanikujärelevalve teenuse olemasolu korral on sätestatud ka Ehituse Töövõtu Üldtingimuste (edaspidi ETÜ 2012)<sup>34</sup> punktis 9.1.4, mille järgi tellija korraldatud omanikujärelevalve ei piira ega vähenda töövõtja vastutust lepingu täitmisel. Seega vastutavad nii töövõtja kui ka omanikujärelevalve teenuse osutaja solidaarselt VÕS § 137 kohaselt.

---

<sup>28</sup> RKTko 3-2-1-14-12, p 6.

<sup>29</sup> Samas, p 6 ja 12.

<sup>30</sup> RKTko 3-2-1-177-11, p 11.

<sup>31</sup> Raudsepp, K. Ehituse töövõtuleping vältib asjatuid vaidlusi. – Äripäev. 27.05.2008.

<sup>32</sup> RKTko 3-2-1-177-11, p 15.

<sup>33</sup> RKTko 3-2-1-14-12, p 12 ja RKTko 3-2-1-80-08, p 27.

<sup>34</sup> Ehituse töövõtulepingute üldtingimused (ETÜ 2012), Tallinn 2012. Arvutivõrgus kättesaadav: [www.koda.ee/public/ETU.docx](http://www.koda.ee/public/ETU.docx). Ehituse töövõtulepingute üldtingimused (edaspidi ETÜ 2012) on dokument, mis määrab tellija ja peatöövõtja õigused, kohustused ja vastutuse ehitustööde ja muude sellega kaasnevate tööde teostamisel. ETÜ 2012 tingimused on soovituslikud, kui ehituse töövõtulepingute sõlmimisel käsitletavad ehituse valdkonna ja ehituslepingute sõlmimise hea tavana. ETÜ 2012 on koostatud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi tellimisel ja toetusel. ETÜ 2012 on kooskõlastatud tellijate ja ehitusettevõtjate esindajate poolt.

Pooled võivad kokkuleppel oma seadusjärgset vastutust nii piirata kui ka laiendada, õiguskaitsevahendite kasutamist piirata või laiendada ning ka muid õiguskaitsevahendeid kokku leppida.<sup>35</sup> VÕS § 5 sätestab, et poolte kokkuleppel võib võlaõigusseaduses sätestatud kõrvale kalduda, kui seaduses ei ole otse sätestatud või sätte olemusest ei tulene, et seadusest kõrvalekaldumine ei ole lubatud või kui kõrvalekaldumine oleks vastuolus avaliku korra või heade kommetega või rikuks isiku põhiõigusi. Täiendavalt tuleb juhinduda ka VÕS §-st 106, mille lõige 1 lubab vastutuse välistamise või piiramise kokkuleppeid, kuid lõige 2 märgib, et kokkulepe, millega välistatakse vastutus või piiratakse seda kohustuse tahtliku rikkumise puhuks, samuti kokkulepe, mis võimaldab võlgnikul täita kohustuse oluliselt erinevana võlausaldaja poolt mõistlikult eeldatust või mis muul viisil ebamõistlikult välistab vastutuse või piirab seda, on tühine. Piirangud tulenevad ka tsiviilseadustiku üldosa seaduse<sup>36</sup> (edaspidi ka *TsÜS*) §-st 86, mis määratleb heade kommete või avaliku korraga vastuolus olevad tehingud. Lepinguvabaduse põhimõtet rakendades tuleb arvesse võtta, et kokkulepitu ei oleks vastuolus hea usu põhimõttega, mis on sätestatud *TsÜS* §-s 138 ja VÕS § 6.

Formaalsed tingimused on õiguskaitsevahendi kasutamise viis ja tähtaeg ning need tingimused erinevad nõuete ja kujundusõiguse puhul.<sup>37</sup> Nimelt nõuete puhul on isikul õigus hagiga kohtus nõuda võlgnikult teatud käitumist või sellest hoidumist, samuti näiteks kohustuse täitmise nõudmise korral võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist üksnes mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta sai kohustuse rikkumisest teada<sup>38</sup> või pidi sellest teada saama või näiteks kahju hüvitamist saab kohustuse täitmise asemel nõuda pärast täiendava tähtaja möödumist. Kujundusõiguse puhul saab isik ühepoolset muuta õiguslikku olukorda oma tahteavaldusega. Tahteavaldus peab olema selgelt väljendatud ja see muutub kehtivaks kättesaamisega või tahte väljendamisega (*TsÜS* § 69). Tahteavaldusest peab ilmnema õiguskaitsevahendi kasutamise tahe. Kohustuse täitmisest keeldumine puhul on tegemist vastuväitega.

Viimasena peaks vaatama, kas õiguskaitsevahendi kasutamise võimalus on aegunud või mitte. Ka siinkohal esinevad erinevused nõuete ja kujundusõiguse osas, nimelt nõuete esitamiseks on ette nähtud aegumistähtjad, kuid kujundusõiguse puhul üldiselt tähtaegu ette nähtud ei

---

<sup>35</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 311.

<sup>36</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 06.12.2010, 12.

<sup>37</sup> Samas, lk 318.

<sup>38</sup> Harju Maakohtu 14. aprilli 2011 otsus tsiviilasjas nr 2-09-19915, p 10.

ole. Siiski on seaduses ette nähtud kujundusõiguse suhtes sarnast toimet omavaid õigustlõpetavaid tähtaegasid, näiteks lepingust taganemise avalduse tuleb tellija poolt esitada mõistliku aja jooksul vastavalt VÕS § 118 lg-le 2 ning kuni täitmise nõude aegumiseni, samuti võib kohustuse täitmisest üldjuhul keelduda kuni töövõtjapoolse kohustuse täitmiseni või selle taganemiseni.<sup>39</sup>

Käesolevas peatükis on välja toodud üldised eeldused õiguskaitsevahendite kohaldamiseks. Iga õiguskaitsevahendi kohaldamise eeldusi töövõtulepingu puhul on eraldi käsitletud järgmistes peatükkides.

## 1.2. Õiguskaitsevahendite piirangud

Kui õiguskaitsevahendite eeldused on täidetud, tuleb vaadata, kas esineb ka piiranguid nende kasutamisel. Õiguskaitsevahendite kasutamise piirangud tulenevad eelkõige hea usu põhimõttest. TsÜS § 138 kohaselt tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus (lg 1) ja õiguse teostamine ei ole lubatud seadusvastasel viisil, samuti selliselt, et õiguse teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule (lg 2) ning VÕS § 6 kohaselt peavad võlausaldaja ja võlgnik teineteise suhtes käituma hea usu põhimõttest lähtuvalt (lg 1) ja võlasuhtele ei kohaldata seadusest, tavast või tehingust tulenevat, kui see oleks hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõtmatu (lg 2). Seega eelkõige on lepingupoolte kohustuseks hea usu põhimõttest (VÕS § 6 lg 1) tulenev kohustus mitte kahjustada oma lepingulist põhikohustust täites teise poole õigushüvesid (nn lepingulised kaitsekohustused).<sup>40</sup>

## 1.3. Üks või mitu õiguskaitsevahendit

Võlausaldajal on võimalik valida, milliseid õiguskaitsevahendeid ta kasutab ja kas ta kasutab mitut korraga või mitte (VÕS § 101 lg 2). Mõne õiguskaitsevahendi kasutamine võib olla välistatud (näiteks lepingu täitmise nõudmisel, VÕS § 108 lg 2 kohaselt, ei saa kohustuse täitmist nõuda kui kohustuse täitmine on võimatu, võlgnikule ebamõistlikult koormav või kulukas või kui võlausaldaja saab mõistlikult saavutada kohustuse täitmisega taotletava

---

<sup>39</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 319.

<sup>40</sup> RKTKo 3-2-1-180-10, p 9.

tulemuse muul viisil või kui kohustuse täitmine seisneb isikliku iseloomuga teenuse osutamises) või lõppenud (kohustuse täitmist VÕS § 108 lg 3 alusel saab võlausaldaja nõuda üksnes mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta sai kohustuse rikkumisest teada või pidi sellest teada saama<sup>41</sup>).

Seadusest või lepingust tulenevalt võib teatud õiguskaitsevahendite kooskasutamine olla keelatud. Nii ei saa nõuda täitmist, kui võlgnik on juba täitmise asemel hüvitatud kohustuse rikkumisega tekitatud kahju (VÕS § 108 lg 8). Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 16. jaanuari 2007 tsiviilasjas nr 3-2-1-134-06 leiti, et VÕS § 111 lg 1 kohaselt osa ostuhinna tasumisest keeldumine ei võtnud kostjalt ära õigust nõuda hagejalt kui müüjalt viimase kohustuse rikkumisega tekitatud kahju (küttekollete parandamise tõttu tulevikus kantavate kulutuste) hüvitamist (VÕS § 101 lg 2), mida kostja tegigi, seega langes kostja õigus keelduda ostuhinna tasumisest pärast seda, kui kohus rahuldaski tema nõude hageja vastu kahju hüvitamiseks. Pärast selle nõude rahuldamist ei saanud kostja enam hagejalt küttekollete puuduste kõrvaldamist nõuda (VÕS § 108 lg 8) ega keelduda selle hageja kohustuse täitmata jätmise tõttu VÕS § 111 lg 1 kohaselt ostuhinna tasumise kohustuse täitmisest.<sup>42</sup>

Võlausaldaja võib kohustuste rikkumise korral kasutada eraldi või koos kõiki seadusest või lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid, mida saab üheaegselt kasutada, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti (üheaegselt ei saa kasutada õiguskaitsevahendeid, mis iseloomult üksteist välistavad, näiteks lepingust taganemine ja hinna alandamise nõudmine, puuduste tasuta kõrvaldamise ja samal ajal tasu vähendamise nõue<sup>43</sup>). Eelkõige ei võta kohustuse rikkumisest tuleneva õiguskaitsevahendi kasutamine võlausaldajalt õigust nõuda kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist (VÕS § 101 lg 3). Õiguskaitsevahendid on hierarhilises süsteemis ning mõjutavad üksteist, kuna kohati on õiguskaitsevahendi valik suhteliselt piiratud, ei ole tellijal üldist valikuõigust, vaid peab kasutama neid õiguskaitsevahendeid, mis talle parasjagu võimalikud on. Õiguskaitsevahendite koos või eraldi kasutamist on analüüsitud iga õiguskaitsevahendi osas eraldi.

---

<sup>41</sup> Harju Maakohtu 14. aprilli 2011 otsus tsiviilasjas nr 2-09-19915, p 10. Kohtuotsuses on leitud, et kui kinnistu müügileping sõlmiti 28.12.2006 ning kinnistu ostjad asusid sinna koheselt elama, pidid nad märkama vähemalt 2007 talvel, et toad on külmad. Pretensioon esitati lepingutingimustele mittevastavuse kohta alles 02.09.2008, seega ostjad ei saa enam tugineda lepingutingimustele mittevastavusele VÕS § 220 lg 3 alusel.

<sup>42</sup> RKTKo 3-2-1-134-06, p 12.

<sup>43</sup> RKTKo 3-2-1-13-04, p 26.



#### 1.4. Õiguskaitsevahendid töövõtulepingu rikkumise korral

Käesolev töö on keskendunud ehituse töövõtulepingule. Töövõtuleping on teenuste osutamise lepingu alaliik, millega kohustub üks isik (töövõtja) valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest tasu. Töövõtja töövõtulepingust tulenevad kohustused jagunevad põhikohustusteks ja kõrvalkohustusteks. Eesti õiguse kohaselt on töövõtja põhikohustuseks töö tegemine ehk kokkulepitud tulemuse saavutamine<sup>44</sup> ja selle vastavus lepingutingimustele, töö peab olema vaba puudustest ja valmima õigeaegselt (VÕS § 635 lg 1 ja § 641). Ülejäänud töövõtulepingust tulenevad kohustused on kõrvalkohustused: töö tellijale üleandmise kohustus (VÕS § 636), eelarve järgimise<sup>45</sup> ja selle ületamisest teatamise kohustus (VÕS § 639), tellija poolt töö läbiviimise suhtes antud juhiste, tellija poolt töövõtjale töö teostamiseks üleantud materjalide ning kolmandate isikute poolt läbiviidud eeltööde kontrollimise ning kontrolli käigus avastatud puudustest teatamise kohustus (VÕS § 641 lg 3) vms. Tellija töövõtulepingust tulenev põhikohustus on töövõtjale kokkulepitud ning lepingu tingimustele vastava tulemuse saavutamise eest tasu maksmise kohustus (VÕS § 635 lg 1 ja § 637). Ülejäänud tellija kohustused on kõrvalkohustused (VÕS § 638 ja § 652)<sup>46</sup>. Käesolevas magistritöös on siiski keskendutud just töövõtjapoolsete kohustuse rikkumisele.

Ehituse töövõtuleping on näiteks remonditööde, ehitusega seonduvate tööde teostamine. Ehitamine on: ehitise püstitamine; ehitise laiendamine; ehitise rekonstrueerimine; ehitise tehnosüsteemi või selle osa muutmine või tehnosüsteemi terviklik asendamine; ehitise lammutamine (EhS § 2 lg 6). Õiguskaitsevahendite kasutamise valimisel tekib tellijal kaks situatsiooni: millal on tellijal kohustus töö vastu võtta ja selle eest tasu maksta ning millised on tellija õigused, kui ta on juba töö vastu võtnud. Tihti tekib olukordi, kus tellija võtab töö vastu, arvestamata sellega, et töövõtja kannab juhusliku hävimise ja kahjustamise riisikot kuni töö valmimiseni. Kui kokku on lepitud töö vastuvõtmine või kui see on tavaline, kannab töövõtja juhusliku hävimise ja kahjustamise riisikot kuni töö vastuvõtmiseni või vastuvõetuks lugemiseni (VÕS § 640 lg 2). Seega kui tellija võtab töö vastu, läheb puuduste tõestamise riisiko üle tellijale.

---

<sup>44</sup> RKTko 3-2-1-95-06, p 13.

<sup>45</sup> RKTko 3-2-1-129-06, p 14.

<sup>46</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III 8. ja 10. osa (§-d 616–916 ja 1005–1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 39.

Enne kui tellija hakkab õiguskaitsevahendeid kasutama, on mõistlik kui ta mõtleks üle, mis midagi rahaliselt tähendab ja kas tal on õigused ja võimalused teatud õiguskaitsevahendeid kasutada. Samuti peab tellija töö vastuvõtmisel olema kindel, et töös ei esine puudusi, vastasel juhul on tal õigus keelduda töö vastuvõtmisest. Pärast töö vastuvõtmist on tellijal õigus kasutada lepingu täitmise nõuet, mis jaguneb omakorda uue töö tegemise nõudeks, töö parandamise nõudeks ja kahju hüvitamise nõudeks, kui tellija on töö ise teinud (VÕS §-d 108, 646). Samuti on tellijal võimalus oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (VÕS § 111), nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 115), taganeda lepingust või leping üles öelda (VÕS §-d 116, 647) või vähendada lepingu tasu (VÕS §-d 112, 648). Tasu alandamist ei saa tellija kasutada, kui töövõtjapoolne rikkumine seisneb lepingu mittetäitmisel või täitmisega viivitamises. Viivisega sarnane nõue töövõtulepingu puhul on leppetrahv, mida reguleerib VÕS §-s 159. Samuti on tellijal võimalus kasutada töövõtugarantiist tulenevat täitmisenõuet (VÕS § 650). Töövõtugarantii ja leppetrahvi osas on tegemist lepinguliste õiguskaitsevahenditega.

Lepingu mittenõuetekohane täitmine on aktuaalne juhul, kui töös tekivad puudused (silmaga nähtavad või varjatud). Varjatud puudusi ei ole tihtipeale võimalik avastada enne töö vastuvõtmist, siiski peab tellija töövõtjale puuduste avastamisest teada andma mõistliku aja jooksul pärast puuduse ja lepingutingimustele mittevastavuse avastamist. Tellijal lasub töö ülevaatamise kohustus VÕS § 643 kohaselt kui tellija on töövõtulepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses. VÕS § 644 lõike 1 järgi peab tellija teavitama töövõtjat töös esinenud puudusest ehk töö lepingutingimustele mittevastavusest mõistliku aja jooksul pärast seda kui tellija sai puudustest teada või pidi seda teada saama. Tellijale on oluline teada, et kui ta ei teavita töövõtjat puudustest mõistliku aja jooksul, kaotab ta õiguse teatud õiguskaitsevahendeid kasutada<sup>47</sup>.

Näide ehitise varjatud puudusest on see, kui talvel ei pea ehitise sooja, mille tulemusena on toad külmad. Puuduste kõrvaldamist (ilmselt soojustuse lisamist) tuleb nõuda mõistliku aja jooksul. Harju Maakohus on 14. aprilli 2011 tsiviilasjas nr 2-09-19915 leidnud, et kui kinnistu müügileping sõlmiti 28.12.2006 ja ostja asus kohe ehitises ka elama, siis oleks pidanud tellija vähemalt 2007. aasta talvel märkama, et toad on külmad. Pretensioon mittevastavusele esitati aga alles 02.09.2008. Kohus leidis, et mõistlik aeg puudustest teavitamiseks oli nimetatud ajaks möödunud. Seega mõistlikule ajale tuginedes tuleb arvestada sellega, millal tellijal oli võimalus puuduse avastamiseks. Arvesse tuleb võtta nii aastaaegasid

---

<sup>47</sup> RKTko 3-2-1-98-09, p 13.

(eelpoolnimetatud näite puhul) kui ka seda, kui kaua on isik ehitist kasutanud vms. Näiteks olukorras, kus on paigaldatud ehitise küttesüsteem, kuid seda on tehtud puudustega ja küttesüsteem ei toimi, peaks tellija sellest aru saama juba esimesel talvel. Seega tellija peab mõistliku aja jooksul puudusest töövõtjale teada andma, vastasel juhul ei pruugi kohustuse täitmise nõue olla perspektiivikas.

## 2. Õiguskaitsevahendite kasutamine nõuete puhul

### 2.1. Lepingu täitmise nõue õiguskaitsevahendina

Lepingu täitmise nõue on reaalse täitmise nõue, mis jaguneb kaheks: primaarne täitmisnõue ja sekundaarne täitmisnõue. Nõude maksmapanekuks peab võlausaldaja esitama võlgniku vastu nõude kohtusse või esitama selle kohtuväliselt. Primaarne täitmisnõue tuleneb VÕS §2 lg-st 1, § 8 lg-st 2 ja § 76 lg-st 1, mille kohaselt on võlasuhe õigussuhe, millest tulenevalt ühe isiku kohustus on teha teise isiku jaoks teatud tegu või jätta see tegemata; võlausaldajal on õigus nõuda võlgnikult kohustuse täitmist (VÕS § 2 lg 1)<sup>48</sup>; leping on lepingupooltele täitmiseks kohustuslik (VÕS § 8 lg 2); kohustus tuleb täita vastavalt seadusele või lepingule (VÕS § 76 lg 1). Tegemist on võlasuhest endast tuleneva nõudega.<sup>49</sup>

Sekundaarne täitmisnõue on õiguskaitsevahend, mille saab esitada siis kui kohustust on rikutud.<sup>50</sup> Kohutuse rikkumisega muutubki täitmisnõue primaarsest nõudest õiguskaitsevahendiks. Samuti annab ta laiemat tähendust primaarsetest nõuetest, nimelt sekundaarse nõudega saab nõuda ka parandamist, asendamist või muul viisil rikkumise heastamist.<sup>51</sup>

Kohustuste täitmise nõue tuleneb VÕS §-dest 108 ja 646 ning on tavaliselt üks esimesi õiguskaitsevahendeid, mida tellija töövõtja vastu kasutab ja tihti on see ka kõige efektiivsem. Üldosa §-s 108 on sätestatud, et kui võlgnik rikub kohustust, mis ei seisne raha maksmises, võib võlausaldaja nõuda temalt selle kohustuse täitmist (lg 2). Töövõtulepingute puhul kehtib lepingutingimustele mittevastava töö puhul erinorm VÕS § 108 lg 2 suhtes, nimelt § 646 lg 1 kohaselt võib tellija nõuda töövõtjalt töö parandamist või uue töö tegemist, kui töö ei vasta lepingutingimustele. Eriosa § 646 lg 5 järgi võib tellija töö ka ise parandada või lasta seda teha ja nõuda töövõtjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist, seda juhul kui tellija nõuab õigustatult töövõtjalt töö parandamist, kuid töövõtja ei tee seda mõistliku aja jooksul. Seega võlaõigusseaduse eriosa järgi võib tellija nõuda töövõtjalt uue töö tegemist, töö parandamist või kulutuste hüvitamist juhul kui tellija töö ise ära teeb või tellib selle töö teiselt töövõtjalt.

---

<sup>48</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 347.

<sup>49</sup> Samas.

<sup>50</sup> Samas.

<sup>51</sup> Samas, lk 345.

### 2.1.1. Lepingu täitmise nõude kohaldamise eeldused ja piirangud

Käesoleva õiguskaitsevahendi eelduste analüüsimisel on oluline teada, et töövõtja vastutust hinnatakse erinormi alusel, vastavalt VÕS § 642 lg-s 1, mitte VÕS §-s 103 sätestatud alusel. Lepingu täitmise nõue on sätestatud võlaõigusseaduse eriosa §-s 646 ehk tegemist on erinormiga VÕS § 108 suhtes. Erandina kohaldatakse lisaks VÕS §-le 646 ka VÕS § 108 lõiked 6 ja 7<sup>52</sup>, kus on sätestatud, et võlgnikult võib nõuda mittekohase täitmise parandamist, asendamist või muul viisil heastamist niivõrd, kuivõrd seda võib võlgnikult mõistlikult oodata. Kui kohustuse täitmist ei või nõuda ja kui võlgnik saab eseme asemel hüvitise või omandab selle hüvitise maksmise nõude (hüvitisnõude), võib võlausaldaja nõuda hüvitise üleandmist või hüvitisnõude loovutamist.

Kõigepealt peab tellija tõendama, et töö ei vasta lepingutingimustele (VÕS §-d 77, 641 lg 1, 2). Töö ei vasta lepingutingimustele, kui see ei ole täidetud lepingule või seadusele vastava kvaliteediga või vähemalt keskmise kvaliteediga (VÕS § 77 lg 1), samuti ei vasta töö lepingutingimustele, kui sellel ei ole kokkulepitud omadusi, kokkuleppe puudumisel töö omaduste kohta ei sobi töö teatud otstarbeks, milleks tellija seda vajab ja mida töövõtja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui tellija võis mõistlikult tugineda töövõtja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki tööd tavaliselt kasutatakse. Samuti ei vasta töö lepingutingimustele, kui töö kasutamist takistavad õigusakti sätted, mida töövõtja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma, kui kolmandal isikul on töö suhtes nõue või muu õigus, mida ta võib esitada (VÕS § 641 lg 2). Töö lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes on oluline, et tellija teataks töövõtjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ja kirjeldaks lepingutingimustele mittevastavust piisavalt täpselt majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul (VÕS § 644 lg-d 1, 2). Vastasel juhul ei või tellija lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Samas kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib tellija siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada makstavat tasu või nõuda, et töövõtja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu (VÕS § 644 lg 3).

VÕS § 646 lg 6 kohaselt peab tellija esitama täitmisnõude koos teatega lepingutingimustele mittevastavusest või mõistliku aja jooksul pärast teate esitamist.<sup>53</sup> Kui tellija ei teavita koos

---

<sup>52</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III 8. ja 10. osa (§-d 616–916 ja 1005–1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 85.

<sup>53</sup> RKTKo 3-2-1-131-06, p 16.

puudustest teavitamisega, et ta nõuab töövõtjalt kohustuse täitmist, kaotab ta õiguse nõude esitamiseks ka hiljem. Mõistliku tähtaja arvestamisel tuleb tähelepanu pöörata ka mõistlikkuse põhimõttele. Mõistlikkuse hindamisel arvestatakse võlasuhte olemust ja tehingu eesmärki, vastava tegevus- või kutseala tavasid ja praktikat, samuti muid asjaolusid, lähtutakse ka sellest, mida loevad mõistlikuks isikud, kes on samas olukorras ja tegutsevad heas usus (VÕS § 7).

Kui töö ei vasta lepingutingimustele, võib tellija nõuda töövõtjalt töö parandamist või uue töö tegemist, kui sellega ei põhjustata töövõtjale ebamõistlikke kulusid või põhjendamatuid ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust ja lepingutingimustele mittevastavuse olulisust<sup>54</sup> (VÕS § 646 lg 1). Ebamõistlikud kulutused võivad näiteks olla siis kui ehitustööde maksumus on väike, kuid puuduste kõrvaldamine väga kallis või kui ehitisel esinevate puuduste kõrvaldamise kogumaksumus ületab ehitise ehitamisel tehtud tööde maksumust. Näiteks kui ehitises puuduste kõrvaldamine hinnapakkumise järgi maksaks poole võrra rohkem kui on ehitise maksumus. Ehitise puhul on puuduste kõrvaldamine väga kallis olukordades, kus olulised puudused ilmnevad ehitise vundamendis (näiteks maja vajub, kuna ehituse alune pinnas on ebastabiilne ja vundament on seetõttu purunenud) ja kandevkonstruktsioonides (näiteks hallitus puidust taladel). Selliste puuduste kõrvaldamine võib eeldada ulatuslike lammutustööde tegemist ja ehitustehniliselt keerukate ning kulukate tööde teostamist.

Täitmise nõue on välistatud juhul, kui see on objektiivselt võimatu või ebamõistlik. Oluline on töö parandamise ja uue töö tegemise nõudmisel arvestada kulutuste mõistlikkust, näiteks tööde parandamist või asendamist tuleks võrrelda hinna alandamisega või kahju hüvitamise nõudega või parandamise nõude asemel nõuda uue töö tegemist.<sup>55</sup> Uue töö tegemise ja parandamise kulud võivad olla ebamõistlikud ka juhul, kui kulud töö parandamiseks või uue töö tegemiseks ületavad töö parandamisest või uue töö tegemisest saadava kasu.<sup>56</sup>

VÕS § 646 lg 2 kohaselt võib muu töövõtulepingu kui tarbijatöövõtulepingu puhul tellija töö lepingutingimustele mittevastavuse puhul nõuda uue töö tegemist kui lepingutingimustele mittevastavuse näol on tegemist olulise lepingurikkumisega VÕS §-de 116 lg 2 ja 647

---

<sup>54</sup> RKTko 3-2-1-14-12, p 12.

<sup>55</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III 8. ja 10. osa (§-d 616–916 ja 1005–1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 86.

<sup>56</sup> Samas.

mõistes. Kui tegemist ei ole olulise lepingurikkumisega, on õiguskaitsevahendi kasutamine piiratud.

2.1.2. Lepingu täitmise nõude alaliigid: uue töö tegemine, töö parandamine ja parandamiskulude hüvitamine

Uue töö tegemise ja töö parandamise nõue on sätestatud VÕS § 646 lg-s 1. Uue töö tegemise või töö parandamise nõue on seaduses sätestatud võrdselt. VÕS § 646 lg-s 1 on sätestatud, et töö parandamise asemel võib töövõtja teha uue töö. Näiteks kui tellija nõuab töö parandamist, saab töövõtja teha uue töö, kui ta leiab, et see on talle kasulikum ja soodsam ning vastupidi, kuid praktikas leidub ehituses pigem rohkem selliseid juhtumeid, kus töö parandamine on soodsam kui uue töö tegemine. Tellija peab meeles pidama, et kui ta nõuab uue töö tegemist, kuid puuduste kõrvaldamise kulud on oluliselt väiksemad kui uue töö tegemise kulud ning uue töö tegemine põhjustab töövõtjale ebamõistlikke kulusid, ei või tellija nõuda uue töö tegemist, vaid saab nõuda üksnes töö parandamist.<sup>57</sup>

Uue töö tegemise nõude rakendamine ehituse töövõtulepingute puhul võib olla küsitav eelkõige seetõttu, et suuremahulisemate puuduste korral ei pruugi see olla mõistlik. Tuleb arvestada, et uue töö tegemist võib töövõtjalt nõuda, kui see ei põhjusta talle ebamõistlikke kulusid või põhjendamatuid ebamugavusi. Mõistlikuks saab uue töö tegemise nõuet pidada näiteks juhul, kui töövõtja on seina vale värvi värvunud. Uue töö tegemise nõue ei ole põhjendatud, kui töö parandamine on võimalik ja see on töövõtjale soodsam kui uue töö tegemine.<sup>58</sup>

Uue töö tegemine töö parandamise asemel võiks olla mõistlik ja põhjendatud näiteks järgmises olukorras: tellija tellib töövõtjalt hoone ehitamise, töövõtja asub tööd tegema, kõigepealt peab ta eemaldama pinnase ja täitma süvendi, mis tekkis pinnase eemaldamisega, osaliselt killustikuga. Töövõtja teeb hoopis lepingutingimustele mittevastava töö ehk täidab süvendi killustiku asemel liivaga. Pärast hoone valmimist võetakse see tellija poolt vastu, kuid varsti selgub, et hoone hakkab vajuma, kuna vundament ei ole vastavalt lepingutingimustele tehtud. Toodud näite puhul on uue töö tegemise nõude esitamine ilmselgelt põhjendatud, kuna

---

<sup>57</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III 8. ja 10. osa (§-d 616–916 ja 1005–1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 86 ja Kairjak, M., jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. Äripäeva käsiraamat, punkt 6.2.3., lk 16.

<sup>58</sup> Samas.

töö parandamine ilma uue töö tegemiseta ei oleks võimalik. Uue töö tegemine on põhjendatud näiteks juhul, kui tellija on tellinud puitmaja ehituse ning pärast ehitise valmimist ja vastuvõtmist avastab, et hoone kandekonstruktsioonid hallitavad. Tagajärjena võib tekkida hoonele hallitus ja majavamm, mis omakorda võib põhjustada tervisekahjustusi. Selleks, et hoone elamiseks sobivaks muuta, tuleks kandekonstruktsioonid välja vahetada, mis eeldab vähemalt siseviimistluse lõhkumist ning seinte ja põrandate avamist. Osundatud näite puhul võib olla otstarbekam hoone lammutada ning see uuesti ehitada, kuna hoone kandekonstruktsioonide asendamine ehk töö parandamine võib olla väga keeruline või isegi võimatu.

Töö parandamise nõude esitamisel tuleb silmas pidada seda, et tellijale on töö parandamise nõude esitamisel oluline parandamise kulutuste suurus võrreldes hoone väärtuse vähenemisega. Tellija võib olla huvitatud töö parandamise nõude esitamisest näiteks olukorras, kus tellija on tellinud töövõtjalt hoone ehituse ja lepingutingimuste kohaselt oleks hoone seinad pidanud olema helikindlad, kuid lepingule mittevastava töö tegemise tõttu seda tulemust ei saavutatud. Töövõtja põhiline vastuargument töö parandamise nõude esitamisel võiks olla asjaolu, et töö parandamine põhjustab tema jaoks põhjendamatuid ebamugavusi ja on ebamõistlikult koormav. Parandamise nõue ei tohi olla töövõtjale ebamõistlikult koormav. Käesoleva näite puhul tuleb kindlaks teha, kui palju on ehitise väärtus vähenenud selle tõttu, et seinad ei ole helikindlad. Töö parandamise kulud peavad olema proportsionaalsed töö väärtusega pärast töö parandamist. Töö parandamise kulud on ebamõistlikud, kui need ületavad tuntavalt tellija poolt saadava kasu. Seega tuleb hinnata, kas tellija kasu, mis tellija hoonest sai, on väiksem, kuna hoone seinad ei ole helikindlad, või saadud kasu on sama, mis tellija oleks saanud, kui hoone seinad oleksid helikindlad. Tuleks selgeks teha, kas hoone väärtus on vähenenud, kuna hoone seinad ei ole helikindlad. Väärtuse vähenemist peaks saama kindlaks teha näiteks ka turu-uuringuga. Kui turu-uuringu järgi on tellija saanud sama kasu, mis ta oleks saanud ka siis, kui ehitise seinad oleksid olnud helikindlad, ei ole hoone väärtus vähenenud ning töövõtja kulutused ületaksid oluliselt tellija poolt saadava kasu.

Osundatud näite puhul tuleb hinnata, kas töö parandamise nõue ei ole töövõtjale ebamõistlikult kulukas võrreldes teiste õiguskaitsevahendite kasutamisega. Kui hoone väärtus ei ole vähenenud, peaks tellija poolt töö parandamise nõudmine olema mõistlikkuse põhimõtte kohaselt välistatud. Parandamise kulud on ebamõistlikud näiteks juhul, kui töö parandamine on võimalik, kuid parandamise kulud on tunduvalt suuremad kui töö väärtus või töö tegemise eest makstud tasu. Reeglina on parandamise kulud alati ebamõistlikud kui nad



ületavad parandatud töö väärtuse.<sup>59</sup> Tellija jaoks võib parandamise nõue olla mõistlik eelkõige seetõttu, et tellija eesmärk on saada lepingutingimustele vastav töö. Kui puudus ei takista hoone eesmärgipärast kasutamist, selle puuduse kõrvaldamise kulud on suuremad kui väärtuse vähenemine ning tegemist ei ole olulise lepingurikkumisega, ei saa ülaltoodud näite puhul tellija nõuda töö parandamist. Käesoleva magistritöö järgnevates peatükkides on lähemalt uuritud, mida sellisel juhul peaks tellija tegema ja milliseid õiguskaitsevahendeid kohaldama.

Seega töö parandamise nõue on põhjendatud juhul, kui parandamise kulud ei ole ebamõistlikult suured. Esineb olukordi, kus on tegemist väiksemate vigadega ehitises, seega töö parandamist saab tellija nõuda. Nõudes töö parandamist, saaks täidetud ka lepingu eesmärk ehk tellija saaks enda valdusse hoone, mille ehitamise ta on tellinud. Samuti ei kuluta tellija parandamisnõude esitamisel aega ja ressursi uue töövõtja leidmisel, vaid saab nõuda puuduste kõrvaldamist samalt töövõtjalt. Siiski suuremate puuduste esinemisel, mille tõttu ei ole hoone väärtus vähenenud, kuid puuduse näol on tegemist lepingu rikkumisega, peab tellija lähtuma mõistlikkuse põhimõttest ning kohaldama muid õiguskaitsevahendeid.

VÕS § 646 lg 5 kohaselt kui tellija nõuab õigustatult parandamist ja töövõtja ei tee seda mõistliku aja jooksul, võib tellija töö ise parandada või lasta seda teha ja nõuda töövõtjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist. Kulutuste hüvitamise nõude puhul tuleb tellijal tõendada, mis on tegelik kahju, mida tellija kandis, parandades ise lepingutingimustele mittevastava töö või lastes seda kolmandatel isikutel teha.

Reeglina saab nõuda juba kantud kulutuste hüvitamist, mitte abstraktsete kulutuste hüvitamist<sup>60</sup>. Selleks, et nõuda kulutuste hüvitamist, peab tellija esmalt tegema töövõtjale ettepaneku kõrvaldada puudused ja kui töövõtja seda mõistliku aja jooksul ei tee, võib tellija ise töö teha või tellida selle tegemise kolmandatelt isikutelt. Seadus sätestab tellija teavitamiskohustuse, seega töövõtjal on õigus teada, millised puudused on tehtud töös ja saada võimalus need parandada mõistliku aja jooksul.<sup>61</sup> Tellija peab tuginema sellele, et ta on kandnud kulutusi ise, kas tööd parandades või uue töö tegemises. Kui tellija ise kulutusi ei tee, ei ole ta ka kahju kandnud, seega kahju hüvitamise nõue VÕS § 646 lg 5 kohaselt ei peaks olema võimalik. Nõude puhul on oluline, et tellija suudaks ära põhjendada, miks ta just

---

<sup>59</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III 8. ja 10. osa (§-d 616–916 ja 1005–1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 86.

<sup>60</sup> RKTKo 3-2-1-62-08, p 11 ja RKTKo 3-2-1-98-09, p 13.

<sup>61</sup> Harju Maakohtu 12. novembri 2008 otsus tsiviilasjas nr 2-06-13362/34, p 34.

mingi teatud summa tasumist nõuab, isegi kui tal on olemas arved teiselt töövõtjalt. Arvetel peavad olema mõistlikud põhjendused või peab põhjendused lisama tellija. Eriti juhul kui töövõtja vaidleb summale vastu, öeldes, et nimetatud töid oleks olnud võimalik teha palju väiksema summa eest. Seega VÕS § 646 lg 5 järgi võib tellija nõuda kulutuste hüvitamist vaid mõistlikus ulatuses.<sup>62</sup> Tööde ja maksumuse mõistlikkuse peab tõendama tellija, kes tellis töö parandamise kolmandalt isikult.

Käesoleva õiguskaitsevahendi puhul tekib küsimus, kas tellijal oleks võimalik nõuda paranduste tegemise peale kuluva maksumuse hüvitamist, ilma, et ta töid tegelikult telliks ja kulutusi kannaks. See võiks olla tellijale väga kasulik, eriti kui tegemist on eelmises peatükis nimetatud juhtumiga, kus töö puudus seisnes selles, et ehitise seinad ei ole helikindlad. Hoone väärtus ei ole vähenenud, samas töö ei vasta lepingutingimustele. Endiselt on töövõtja enda lepingulisi kohustusi rikkunud. Seega kui tellija saaks nõuda töövõtja käest kahju hüvitamise nõude esitamise kaudu summa, mis oleks töö parandamise maksumus, oleks see tellija jaoks üsna mõistlik lahendus. Siiski on Riigikohus selgelt väljendanud seisukohta, et abstraktseid kulusid VÕS § 646 lg 5 alusel nõuda ei saa, VÕS § 646 lg 5 järgi saab nõuda kulutuste hüvitamist, kui töövõtja on keeldunud töö parandamisest ning töö parandamise kulud on kandnud tellija.<sup>63</sup>

Lepingu täitmise nõude puhul on samuti tellijal valik, nimelt saab tellija valida, kas ta soovib uue töö tegemist, töö parandamist või hoopis kulutuste hüvitamist, tellides töö kolmandalt isikult või tehes töö ise. Siinkohal on tellija valik ka täitmisenõudes endas suhteliselt piiratud, näiteks kui tellija nõuab töö parandamist, on seaduses sätestatud, et töövõtja võib teha ka uue töö, kui see on talle kasulik ja soodsam. Seega tellija valikuvõimalus on piiratud sellega, et ta peab arvestama, kas uue töö tegemise või töö parandamise kulud on ebamõistlikud või tekitab see töövõtjale põhjendamatuid ebamugavusi. Kui tellija valib täitmisenõude kohaldamisel, et ta teeb tööd ise või laseb tööd kolmandal isikul teha ning nõuab töövõtjalt kulutuste hüvitamist VÕS § 646 lg 5 alusel, peab tellija arvestama ka sellega, et sellisel juhul on ta kohustatud eelnevalt kandma kulutusi ehk tal ei ole võimalik nõuda töövõtjalt abstraktsete kulutuste hüvitamist. Kuid siinkohal ei ole tellijal valikuvõimalust, kindlasti peab ta esimesena nõudma töövõtjalt enda kohustuse täitmist ning kui töövõtja seda mõistliku aja jooksul ei tee või keeldub puuduse parandamisest, alles siis võib tellija kasutada kulutuste hüvitamise nõuet.

---

<sup>62</sup> Tartu Maakohtu 26. septembri 2011 otsus tsiviilasjas nr 2-07-21120, p 17.

<sup>63</sup> RKTKo 3-2-1-14-12, p 6.

### 2.1.3. Mitme õiguskaitsevahendi kasutamine

Mitme õiguskaitsevahendi kasutamine samaaegselt on sageli välistatud. Võlaõigusseaduse järgi ei või võlausaldaja esitada võlgnikule kohustuse täitmise nõuet, kui talle on kohustuse täitmise asemel tema nõudel hüvitatud kohustuse rikkumisega tekitatud kahju (VÕS § 108 lg 8), samuti kaotab tellija õiguse nõuda töövõtjalt kohustuse täitmist, kui ta seda mõistliku aja jooksul ei esita, see siiski ei takista tellijal kasutada muid õiguskaitsevahendeid (VÕS § 108 lg 5). Kui tellija nõuab töövõtjalt kohustuse täitmist, võib ta samal ajal keelduda enda lepingulise kohustuse täitmisest. Näiteks tellijale on kasulik, kui ta nõuab töövõtjalt lepingu täitmist ja samal ajal keeldub töö eest tasumisest. Välistatud on olukord, kus tellija nõuab lepingu täitmise nõude esitamisel tasu vähendamist. Mõeldamatu oleks olukord, kus tellija nõuab näiteks töövõtjalt kõnnitee parandamist lepingu täitmise nõudega, kuid samal ajal vähendab tasu sama kõnnitee lepingutingimustele mittevastavuse tõttu. Sellisel juhul ei ole töövõtjal võimalik aru saada, mida tellija täpselt soovib, ei ole seaduse järgi võimalik neid õiguskaitsevahendeid üheaegselt kasutada (VÕS § 101 lg 2). Kindlasti saab tellija nõuda üheaegselt lepingu täitmise nõudega leppetrahvi, kui see on ettenähtud lepinguga.

Näite korral, milles on välja toodud lepingu rikkumisena see, et hoone seinad ei ole helikindlad, võiks tellija nõuda puuduste kõrvaldamist, kuid kuna hoone väärtus ei ole vähenenud asjaolu tõttu, et hoone seinad ei ole helikindlad, siis ei ole tellijal võimalik seda nõuda. Täitmisenõude asemel võiks tellija nõuda töövõtjalt töö parandamist ka töövõtugarantii alusel, kuid autor leiab, et töövõtugarantii kohaldamisele kehtivad samuti mõistlikkuse ja hea usu põhimõtted, mille kohaselt ei oleks põhimõtetele vastav nõuda töövõtjalt ebamääraselt suure kulutuse tegemist, seda eriti juhul, kui hoone väärtus ei ole lepingutingimustele mittevastavuse tõttu vähenenud. Kõige parem oleks tellijale kahju hüvitamise ja täitmisenõude asemel esitada näiteks leppetrahvi nõue (kui seda näeb ette leping).

Töövõtugarantii kohaldamine koos täitmisenõudega on välistatud, kuna tegemist on sama nõudega. Tellija peab sellisel juhul valima, kas ta nõuab puuduse kõrvaldamist VÕS § 646 kohaselt või esitab ta selle garantiinõudena. Samas on tellijal oluliselt kergem nõuda lepingu täitmist garantii korras, kuna tellija ei pea tõendama, et töövõtja vastutab puuduse tekkimise eest. Töövõtugarantii kohaldamisele kehtivad samad põhimõtted, mis lepingu täitmise nõudele. Samas leppetrahvi saab kohaldada igal juhul ja samaaegselt iga õiguskaitsevahendiga, kui on töövõtulepingus vastavalt kokku lepitud.

Autor leiab, et täitmise nõue on reeglina tellijale kõige kasulikum õiguskaitsevahend, kuna tellija eesmärk on saada lepingutingimustele vastav töö. Leidub erandeid, kus täitmise nõue ei ole kõige kasulikum tellijale, kuna võib juhtuda, et nõue ei ole põhjendatud, kuigi lepingu rikkumine on toimunud ja töö ei vasta lepingutingimustele. Samas lepingu täitmist peab töövõtjale võimaldama, seda ka juhul, kui tellija soovib tööd ise teha ning nõuda kulutuste hüvitamist.

## 2.2. Kahju hüvitamine õiguskaitsevahendina

### 2.2.1. Kahju hüvitamise nõude kohaldamise eeldused ja piirangud

Kahju hüvitamise nõude puhul VÕS § 115 kohaselt on tegemist dispositiivse sättega ning eristatakse suurt ja väikest kahju hüvitamise nõuet<sup>64</sup>. Väikese kahju hüvitamise nõudega on tegemist, kui tellija nõuab kahju hüvitamist koos kohustuse täitmisega ja suure kahju hüvitamise nõudega on tegemist kui tellija nõuab kahju hüvitamist täitmise asemel.<sup>65</sup> Kahju hüvitamise nõude täiendavad eeldused tulenevad VÕS §-dest 115 ja 127, oluline on, et rikkumist ei ole põhjustanud tellija ja tellija peab ka üldjuhul tõendama kohustuse rikkumise töövõtja poolt ning tõendama põhjusliku seose esinemise oma kahju olemasolus ning töövõtja rikkumises (§ 127 lg-d 2 ja 3).

Juhul kui tellija soovib kahju hüvitamist kohustuse täitmise asemel ehk esitada suure kahju hüvitamise nõude, võib ta seda teha siis, kui ta on andnud töövõtjale täiendava tähtaja enda kohustuse täitmiseks (VÕS § 115 lg 2). Tellija ei pea andma töövõtjale täiendavat tähtaega kohustuse täitmiseks, kui sellel ei oleks tulemust või VÕS § 116 lg 2 p-des 1-4 nimetatud juhtudel ehk siis tegemist peaks olema olulise lepingurikkumisega või kui asjaolude kohaselt on kahju kohene hüvitamine muul põhjusel mõistlik (VÕS § 115 lg 3). Kahju hüvitamise nõudega kehtib paralleelselt ka lepingust taganemise õigus.<sup>66</sup>

Täiendava tähtaja andmine annab töövõtjale viimase võimaluse teha hilineunud sooritus või siis kõrvaldada puudused töös.<sup>67</sup> Kui võlgnik täidab enda kohustuse selle aja jooksul, mis talle täiendavalt VÕS § 114 kohaselt anti, ei saa ta enam esitada kahju hüvitamise nõuet. Kui

---

<sup>64</sup> Samas, lk 391.

<sup>65</sup> Samas.

<sup>66</sup> Samas, lk 396 ja RKTko 3-2-1-63-12, p 11.

<sup>67</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 394.

töövõtjale on vajalik tellija koostöö lepingu täitmiseks, on tellijal kohustus seda teha, vastasel juhul satuks tellija ise vastuvõtuviiivitusse VÕS § 119 lg 1 kohaselt ning tellija kaotab õiguse tugineda töövõtja kohustuse rikkumisele.<sup>68</sup>

Kahju hüvitamise nõudmist koos lepingu täitmise nõudega ehk väikese kahju hüvitamise nõudega jääb VÕS §-st 108 tulenev lepingu täitmise nõue püsima koos kahju hüvitamise nõudega ning kahju hüvitamise nõude sisuks on tellijale kahju hüvitamine, mis tekkis sellepärast, et töövõtja tehtud töö ei vastanud lepingutingimustele. Tegemist oleks otsese varalise kahjuga VÕS § 128 lg 3 mõttes ja lepingutingimustele mittevastavus toob kaasa olukorra, kus töö väärtus on väiksem. Samuti võib kahju seisneda selles, mis kuluks tellijal uue töö tellimiseks kelleltki teiselt või mis kulub tellijal töö parandamiseks. Kahjuks võib olla ka töö ettenähtust väiksem väärtus, kuid sellisel juhul tuleks kohaldada hinna alandamise õigust. Hüvitamisele kuuluks ka selline kahju, mis tulenes tellijale töö lepingutingimustele mittevastavusest, näiteks mingi töö puuduste tõttu ei töötanud see korrektselt, mis võimaldas kahjul tekkida kolmandate isikute tegude tagajärjel (näiteks kui hoone uks ei olnud piisavalt tugev, seetõttu oli võimaldatud kolmanda isiku poolt sissemurdmine).<sup>69</sup>

Kui lepingu täitmise asemel, nõutakse ka kahju hüvitamist, tekib küsimus, kas pärast taganemisõiguse lõppemist VÕS § 118 lg 1 kohaselt säilib tellijal see nõue<sup>70</sup>. Taganemine on VÕS § 118 lg 1 kohaselt võimalik mõistliku aja jooksul pärast olulisest lepingurikkumisest teadasaamisest või täiendava täitmise tähtaja möödumist, samas kahju hüvitamise nõudel aegumistähtaega ei ole sätestatud. Õiguskirjanduses on leitud, et käesoleval juhul tuleks kohaldada analoogia korras VÕS § 118. Seega koos taganemisõigusega lõpeb ka suur kahju hüvitamise nõue ja säilib vaid väikese kahju hüvitamise nõue. Kahju täitmise nõue peakski säilima pärast taganemisõiguse lõppemist.<sup>71</sup>

Kui tellija nõuab töövõtjalt kahju hüvitamist täitmise asemel, kaotab ta võimaluse nõuda samaaegselt töövõtulepingu täitmist. Seega lepingu täitmise nõue lõpeb. Kui tegemist on osalise kohustuse täitmisega, võib tellija kahju hüvitamist kohustuse tervikuna täitmise asemel nõuda üksnes juhul, kui tal ei ole osalise täitmise vastu mõistlikku huvi (VÕS § 115 lg

---

<sup>68</sup>Samas.

<sup>69</sup> Kairjak, M., jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. Äripäeva käsiraamat, punkt 6.3.2., lk 18.

<sup>70</sup> RKTko 3-2-1-63-12, p 3.

<sup>71</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 397.

4). Samuti ei või tellija kahju hüvitamist nõuda kui tellija kohustuse rikkumise eest ei vastuta või kui kahju ei kuulu seadusest tulenevalt muul põhjusel hüvitamisele.

## 2.2.2. Kahju hüvitamise nõude sisu

Kahju hüvitamise eesmärk on kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud (VÕS § 127 lg 1<sup>72</sup>). Sätte eesmärk ei ole lepingut rikkunud poole karistamine. Kahjunõue saab olla kas kahju hüvitamise nõudmine lepingu täitmise asemel või tekitatud kahju hüvitamise nõudmine koos lepingu täitmisega. Õiguskirjanduses on leitud, et VÕS §-ga 127 ei ole tegemist kahju hüvitamise nõude alusega, vaid selle paragrahvi kohaldamine eeldab kahju hüvitamise kohustuse olemasolu<sup>73</sup>. Kahju hüvitamise nõue erineb VÕS § 646 lg 5 sätestatud kulutuste hüvitamise nõudest selle tõttu, et tellija saab nõuda kahju hüvitamist ilma, et oleks kulutusi ise kandnud, kuna VÕS § 115 kohaselt ei ole oluline, kas tellija on kulutusi ise kandnud.

Kui töövõtulepingu alusel valminud ehitise seina on tekkinud pragu, siis selle parandamise kulud on suured ja selle töö maht on liiga ulatuslik, et töövõtja oleks huvitatud töö tegemisest, samuti on see ebamugav tellijale. Tagamaks võimalust nõuda kahju hüvitamist enne kulutuste tegelikku kandmist, on kohtupraktika viidanud VÕS vastutuse üldregulatsiooni kohaldamise võimalusele. Nimelt Riigikohus on leidnud, et müüdud või tellitud asja puuduse kõrvaldamise kulude eelnevat hüvitamist on ostjal või tellijal õigus nõuda VÕS § 101 lg 1 p 3, § 103 ja § 115 alusel ka kahjuhüvitisena täitmise asemel.<sup>74</sup> Tegemist oleks täitmisenõude asendamine hüvitisnõudega (VÕS § 108 lg 7). Kui tellija ei ole puudust ise kõrvaldanud, saab selle nõude kvalifitseerida VÕS § 115 lg 1 alusel kohustuse täitmise (puuduse kõrvaldamine) asemel esitatava kahju hüvitamise nõudena. Tegemist on sisuliselt otsese varalise kahju hüvitamise nõudega<sup>75</sup>, kusjuures nõude sisuks on hagejate poolt tulevikus kantavad kulutuste (VÕS § 128 lg 3) hüvitamine.<sup>76</sup>

<sup>72</sup> Samas, lk 434 ja Tampuu, T., Lahe, J. „Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne“. Märkusi võlaõigusseaduse 7. peatüki kommentaaride kohta. – Juridica 2007/V, lk 315.

<sup>73</sup> RKTKo 3-2-1-14-00.

<sup>74</sup> RKTKo 3-2-1-98-09 p 13.

<sup>75</sup> RKTKo 3-2-1-115-04, p 26.

<sup>76</sup> Samas.

Hüvitamisele kuuluv kahju võib olla varaline või mittevaraline. Varaline kahju on eelkõige otsene varaline kahju (*damnum emergens*) või saamata jäänud tulu (*lucrum cessans*). Kahju hüvitamise puhul on oluline teada, kas tellija saab nõuda ka kulutuste hüvitamist, mida ta on kulutanud kahju kindlakstegemisele, näiteks seenhallituse kindlakstegemiseks ja kahju tekkimine tõrje tellimise tõttu või näiteks eksperdi palkamiseks hinnangu andmiseks. Riigikohus on leidnud, et kvaliteetse ehituse eelduseks on ka see, et sellest tulenevalt ei teki seenkahjustusi. Sellise kahju puhul on tegemist ettenägeva kahjuga töövõtjale VÕS § 127 lg 3 mõttes. VÕS § 128 lg 3 kohaselt hõlmab otsene varalise kahju tekitamisega seoses kantud kulusid, sealhulgas mõistlikke kulusid kahju ärahoidmiseks või vähendamiseks ja hüvitise saamiseks ja kahju hüvitamisega seotud nõuete esitamiseks. Seega tellijal oleks õigus nõuda ka kahju hüvitamist kulutuste osas, mis ta on teinud mingi kahju ehk lepingurikkumise kindlaks tegemiseks ja selle kahju eemaldamiseks.<sup>77</sup>

Saamata jäänud tulu on kasu, mida isik oleks vastavalt asjaoludele, eelkõige tema poolt tehtud ettevalmistuste tõttu, tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Saamata jäänud tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises. Mittevaraline kahju see-eest hõlmab kahjustatud isiku füüsilist ja hingelist valu ning kannatusi (VÕS § 128).

Tellijal on õigus ka eelpoolnimetatud kahjunõuete esitamiseks, kui nendel asjaoludel on piisav alus. Eelkõige võib ehitise valmimise puhul tulla kõne alla saamata jäänud tulu kahju hüvitise näol. Olukorras, kus tellija on juba töö vastu võtnud, kuid selgub, et ehitustöödel on veel puudused, mistõttu tellija ei saa enda kutse- ja majandustegevuseks mõeldud ehitist avada (näiteks kauplust) ja on selge, et kui ta oleks saanud kaupluse avada, oleks ta saanud tulu, võib esineda eelpoolnimetatud nõudele alus. Kuna kaupluse avamine lükkub edasi, ei ole tellijal võimalik tulu saada, samas peab ta näiteks tasuma üüri ehitise omanikule. Lisaks saamata jäänud tulule, kaotab ta ka iga kuu teatud summa ehitise rendina. Käesoleva nõude puhul on oluline, et tellija tõendaks saamata jäänud tulu ja töövõtjapoolse kahju rikkumise vahel oleva põhjusliku seose, hinnata tuleb tõenäosust, millega ja millises suuruses oleks tellija tulu saanud, kui töövõtja oleks enda kohustust nõuetekohaselt täitnud.<sup>78</sup> Kui tellija tõendab ära, millise tulu ta oleks saanud, kui kaupluse avamist ei oleks puuduse tõttu edasi lükatud, võib ta nõuda kahju selles ulatuses töövõtjalt.

---

<sup>77</sup> RKTko 3-2-1-89-12, p 18 ja RKTko 3-2-1-56-02, p 19.

<sup>78</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 453.

Tellijal on õigus nõuda ka mittevartalise kahju hüvitamist, sellisel juhul peab tellija tõendama õigushüve rikkumist kahju tekitaja ehk töövõtja poolt, mitte aga mittevartalise kahju tekkimist ja suurust.<sup>79</sup> Töövõtja ja tellijaga seotud mittevartalise kahju hüvitamine võiks kõne alla tulla VÕS § 130 lg 2 kohaselt, mille järgi võib tellija nõuda töövõtjalt kahjuhüvitist kehavigastuse või tervisekahjustuse tekitamise tõttu, või VÕS § 134 lg 3 kohaselt, mille järgi võib tellija nõuda kahjuhüvitist isiku surma põhjustamise või talle raskete kehavigastuse tekitamise või tervisekahjustuse tekitamise tõttu. Eelpoolnimetatud nõudeid saab tellija esitada, kui näiteks hoones kukub lagi alla ning tellija oli parasjagu hoones. Sellisel juhul võib tellija saada kehavigastusi või raskeid kehavigastusi, mille alusel tekib tal nõudeõigus töövõtja vastu. Samuti näiteks kui hallitus tekitab tellijale tervisekahjustusi või raskeid tervisekahjustusi, esineb tellijal kahjunõude esitamise alus töövõtja vastu.

Tellijal on kahjuhüvitisnõue töövõtja vastu, mis seisneb hinnavahe hüvitamises. VÕS § 135 lg 1 kohaselt võib tellija töövõtjalt kahjuhüvitisena nõuda lepingujärgse hinna ja asendustehindust tuleneva hinnavahe tasumist, kui tellija tegi pärast lepingust taganemist mõistliku aja jooksul ja mõistlikul viisil tehingu, millega ta saavutas sama eesmärgi, mida peeti silmas lepinguga, millest taganeti (asendustehing). Kui tellija taganes lepingust, võib ta kahjuhüvitisena nõuda lepingujärgse hinna ning lepingust taganemise ajal töövõtja lepingujärgse kohustuse turuhinna vahe tasumist, kui lepingujärgse kohustuse esemel on lepingu täitmise kohas või muus mõistlikult aluseks võetavas kohas olemas turuhind, ka juhul, kui ta asendustehingut ei teinud. Õiguskirjanduses on leitud, et tellijal on õigus nõuda lepingujärgse hinna ja lepingulise kohustuse turuhinna vahe tasumist selle aja seisuga, millal ta oleks pärast lepingust taganemist võinud mõistliku aja jooksul (VÕS § 135 lg 1 sätestatud järgides) teha asendustehingu<sup>80</sup>. Tellija võib siiski nõuda kahju hüvitamist ka üldiste kahju arvutamise reeglite kohaselt, näidates ära konkreetse suuruse. Tellija peab ka meeles pidama, et asendustehinguga ei ole tegemist, kui tellija ise kõrvaldab puudused. Hüvitatava kahju miinimumulatuses oleks lepingujärgse hinna ja asendustehingu hinna vahe, kui tellija ei tee asendustehingut, on miinimumnõudeks lepingujärgse hinna ja turuhinna vahe.<sup>81</sup> Kui hinnavahe on suurem, võib tellija esitada ka hinnavahe ületava kahju hüvitamise nõude (VÕS § 135 lg 3).

---

<sup>79</sup> Samas, lk 454.

<sup>80</sup> Tampuu, T., Lahe, J. „Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne“. Märkusi võlaõigusseaduse 7. peatüki kommentaaride kohta. – Juridica 2007/V, lk 327.

<sup>81</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 476-477.



Kahju hüvitamise nõue on mõistlik, kui hoones on puudused, millega tellija lepib, kuid saab samaaegselt töövõtja käest nõuda kahju hüvitisena väärtuse vähenemise vahe. Kuna tellija peab niikuinii andma kõigepealt töövõtjale mõistliku aja puuduste kõrvaldamiseks, võiks tellija kõigepealt kohustuse täitmise nõude esitada.

### 2.2.3. Mitme õiguskaitsevahendi kasutamine

VÕS § 108 lg 8 kohaselt ei või tellija nõuda kohustuse täitmist, kui talle on kohustuse täitmise asemel tema nõudel hüvitatud kohustuse rikkumisega tekitatud kahju. Seega kahju hüvitamist ei saa tellija töövõtjalt enam nõuda pärast kohustuse täitmist töövõtja poolt. VÕS § 101 lg 2 kohaselt ei saa tellija neid nõuded ka paralleelselt kasutada ehk tellija ei saa nõuda lepingu täitmist samal ajal kui ta nõuab kahju hüvitamist lepingu täitmise asemel<sup>82</sup> (kui tellija nõuab kahju hüvitamist täitmise asemel, lõpeb automaatselt eraldiseisev lepingu täitmise nõue). Siinkohal on tellijale oluline leida, kas talle on kasulik kohustuse täitmine või kahju hüvitamise nõue. Samas tellija võib kasutada kahju hüvitamise nõuet koos kohustuse täitmise nõudega ehk tegemist oleks suure kahju hüvitamise nõudega.

Koos ei saa kasutada ka sisult sarnasele huvile suunatud hinna alandamist, kuid samas võib tellija nõuda töövõtjalt hinna alandamise asemel muu kui saadud soorituse kokkulepitust väiksemast väärtusest tuleneva kahju hüvitamist.<sup>83</sup>

VÕS § 646 lg 5 nimetatud kulutuste hüvitamise nõue ja kahju hüvitamise nõue VÕS § 115 kohaselt on sarnased ning suunatud sarnase huvi rahuldamisele. Mõlema sätte kohaldamisel eeldatakse, et tellija peab andma töövõtjale mõistliku aja puuduste kõrvaldamiseks. Erinevus seisneb selles, et VÕS § 646 lg 5 kohaselt saab nõuda kulutuste hüvitamist, mis kulub töövõtja eest tehtud tööde tasumiseks, seega kulutuste hüvitamise institutsiooni kasutamisel VÕS § 646 lg 5 kohaselt, on põhiliseks eelduseks tellija poolt kulude kandmine. Kuigi mõlema sätte kohaldamisel on erinevad tulemused, ei ole võimalik neid koos kasutada. Kui tellija on tellinud helikindla maja, kuid töö ei vasta lepingutingimistele ja valminud maja ei ole helikindel, peaks töövõtja hüvitama maja helikindlaks tegemisega seonduvad kulutused

---

<sup>82</sup> Kairjak, M., jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. Äripäeva käsiraamat, punkt 6.3.2., lk 19.

<sup>83</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 397.

tellijale. Kui tellija peaks tegema uued seinad hoonele ja nõuab selle töö tegemise summat kahjuhüvitisena, tuleks kahjuhüvitisest maha arvata see summa, mis ehitis on väärt, kui selle seinad ei ole helikindlad. Käesoleva näite puhul ei ole tellija kahju saanud, eeldades, et kahju arvutatakse puudusega ja puuduseta töö väärtuse vahe alusel. Seega kahju hüvitamise nõuet ei saa esitada. Kui tellija ei tee ehitises parandusi, ei saa ta nõuda ka kahju hüvitamist VÕS § 646 lg 5 kohaselt. Tekib olukord, kus tellijale lepingu täitmise ja kahju hüvitamise õiguskaitsevandeid kasutada ei saa. Tellija kaotaks kõigest aega vaidluste jaoks, millele tulemust ei järgneks. Riigikohus on leidnud, et tellijale peab tekkima kahju kulutuste näol, mida ta peab kandma selleks, et viia töö vastavusse lepingus kokkulepitud tingimustega, sellisel juhul saab tellija kasutada kahjunõuet puuduste kõrvaldamise mõistlike kulutuste hüvitamist.<sup>84</sup> Isegi, kui tellija teeb töö ise ja nõuab kulutuste kandmist, ei oleks see kooskõlas mõistlikkuse põhimõttega, kuna parandamise kulud ületaksid töö parandamisest saadava kasu. VÕS § 646 lg 5 kohaselt on pigem mõeldud pisemate tööde kulutuste hüvitamist, kuna nõuda saab kõigest mõistlike kulude hüvitamist, milleks on need kulud, mis ei ületa keskmiselt vastava toimingu tegemiseks vajalikke kulusid.<sup>85</sup>

Suure kahju hüvitamise nõude puhul ei ole võimalik tellijal koos kasutada uue töö tegemise või töö parandamise nõuet. Kui tellija esitab hoopis suure kahju hüvitamise nõude, lõpeb tal automaatselt lepingu täitmise nõue. Suurt kahju hüvitamise nõuet saab kasutada alles siis, kui tegemist on olulise lepingurikkumisega või tellija on juba andnud töövõtjale võimaluse töös esinevaid puudusi parandada, kuid töövõtja seda ei tee või see tal ebaõnnestub. Seega tellijal on mõistlik hinnata seda, kas ta soovib lepingu täitmist või lepib ta töös esinevate puudustega ning nõuab kahju hüvitamist lepingu täitmise asemel. Samas kui ta lepib töös esinevate puudustega, mistõttu oleks tegemist oluliste puudustega, võib tekkida olukord, et tellija pigem kannab kahju, kui saab kasu kahju hüvitamise nõudest. Samuti peab tellija arvestama ka sellega, et pärast taganemisõiguse lõppemist, lõpeb ka suur kahju hüvitamise nõue, kuna sellisel juhul kohaldatakse analoogia korras VÕS § 118. Autor leiab, et kahju hüvitamise nõue on kõige kasulikum tellijale kasutada koos täitmisenõudega. Samuti on tellijale kasulik nõuda kahju hüvitamist ja samaaegselt keelduda enda kohustuse täitmisest.

---

<sup>84</sup> RKTko 3-2-1-62-08, p 11.

<sup>85</sup> Võlaõigusseadus III. 8. ja 10. osa (§-d 616–916 ja 1005–1067). Kommenteeritud väljaanne. P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost.). Tallinn. Juura 2009, lk 87.

3. Õiguskaitsevahendite kasutamine kujundusõiguse puhul
- 3.1. Lepingust taganemine / ülesütlemine õiguskaitsevahendina
- 3.1.1. Lepingust taganemise / ülesütlemise kohaldamise eeldused ja piirangud

Lepingust taganemise kohta ei ole võlaõigusseaduses töövõtulepingu puhul sätestatud erisätteid, vaid tuleb lähtuda üldosa §-st 116. Tegemist on dispositiivse sättega. Käesoleva õiguskaitsevahendi täiendavad eeldused tulenevad VÕS §-dest 116 ja 647, nimelt põhiliseks eelduseks on lepingu oluline rikkumine töövõtja poolt. Lepingu ülesütlemine on see-eest sätestatud võlaõigusseaduse eriosas, VÕS §-s 655. Tuleb siiski märkida, et tegemist ei ole õiguskaitsevahendiga VÕS § 101 mõttes, kuna lepingu võib tellija üles öelda igal ajal ning lepingu rikkumine, veel vähem oluline rikkumine, ei oma tähtsust. Lepingu ülesütlemisel on oluline, et see võimalus oleks sätestatud töövõtulepingus. Lepingu ülesütlemise eeldused on põhimõtteliselt samad, mis lepingust taganemise puhul. Kui reeglina on lepingu ülesütlemine kohaldatav eelkõige kestvuslepingutele, millega ehituse töövõtulepingu puhul ei ole tegemist<sup>86</sup>, saab töövõtulepingu üles öelda VÕS §-s 655 sätestatud alusel<sup>87</sup>.

Oluline rikkumine on sätestatud VÕS § 116 lg-s 2, mille kohaselt on tegemist olulise lepingurikkumisega siis, kui kohustuse rikkumise tõttu jääb tellija olulisel määral ilma sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis<sup>88</sup>; kui rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt tellijale huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu; kui kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu; kui kohustuse rikkumine annab kahjustatud lepingupoolele mõistliku põhjuse eeldada, et töövõtja ei täida kohustusi ka edaspidi; või kui töövõtja ei täida oma ükskõik, millist kohustust VÕS §-s 114 nimetatud täitmiseks antud tähtaja jooksul<sup>89</sup> või teatab, et ta selle aja jooksul enda kohustust ei täida.

Täiendavad olulise lepingurikkumise alused on loetletud VÕS §-s 647, mille kohaselt on töövõtja lepingut oluliselt rikkunud, kui töö parandamine või uue töö tegemine ei ole võimalik või ebaõnnestub või kui töövõtja õigustamatult keeldub tööd parandamast või uut tööd tegemast või ei tee seda mõistliku aja jooksul pärast talle lepingutingimustele

---

<sup>86</sup> RKTko 3-2-1-95-06, p 13.

<sup>87</sup> Riigikohus on enda 1. juuni 2005 lahendis nr 3-2-1-60-05 leidnud, et kuigi VÕS § 655 sätestab tellija ülesütlemisõiguse, ei saa teha järeldust, et töövõtuleping on kestvusleping. Kestvuslepingu mõiste on antud VÕS § 195 lg-s 3 (p 11).

<sup>88</sup> RKTko 3-2-1-80-10, p 11. Kolleegium leidis, et tellija on olulisel määral jäänud ilma sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis, tasudes kinnistu eest hinna, mis vastas keskmisele sama piirkonna samaväärse kinnistu väärtusele, kuid ehitisi oli ulatuslike varjatud puudustega.

<sup>89</sup> RKTko 3-2-1-31-08, p 14.

mittevastavusest teatamist. Seega lepingust ei saa taganeda, kui tellija ei ole töövõtjale esitanud lepingu täitmisenõuet. Olulise lepingurikkumise alused saavad lepingupooled ka lepingus kokku leppida<sup>90</sup>, sellisel juhul tuleb see täpselt määratleda, et ei tekiks poolte vahel vaidlusi olulise lepingurikkumise olemuses, samuti võib lepingust taganemise õiguse välistada<sup>91</sup>. Tihti on teatud asjaolud tellijale väga olulised, et oleksid täidetud, seega lepingust taganemise ja olulise lepingurikkumise mõiste võiks tellija pooltevahelises lepingus siduda nende oluliste asjaoludega, näiteks ehitise valmimise tähtaeg või puuduste kõrvaldamise tähtaeg. Olulise lepingurikkumise puhul ei ole vajalik anda töövõtjale täiendavat tähtaega lepingu täitmiseks, vaid võib kohe lepingust taganeda, kui eelpoolnimetatud rikkumised on toimunud. Samuti võivad pooled kokku leppida, et lepingust on õigus taganeda ka mitteolulise rikkumise puhul ilma täiendavat tähtaega andmata.<sup>92</sup>

Lepingust taganemise kehtivuseks peavad olema täidetud nii selle formaalsed eeldused, eelkõige olema esitatud vastaspoolele õigel ajal taganemisavaldus (VÕS § 118, § 188 lg 1), kui ka sisulised (materiaalsed) eeldused, st taganemiseks peab olema seda õigustav põhjus, eelkõige oluline lepingurikkumine VÕS § 116 kohaselt.<sup>93</sup> Lepingust taganemise avaldusele vorminõudeid ette nähtud ei ole<sup>94</sup>, tellija peab enda avalduses näitama, et ta soovib lepingust taganeda. Taganemise avaldus tuleb esitada töövõtjale mõistliku aja jooksul kuni täitmisenõude aegumiseni.<sup>95</sup> Tellijale on oluline teada, et näiteks kui taganemisavaldus jõuab töövõtjani hiljem, kui on taganemiseks ette nähtud õigust lõpetav tähtaeg, võib tellija taotleda TsÜS § 70 alusel, et avaldus loetakse kättesaanuks ajal, kui see oleks kätte saadud, kui selle edastamisel ei oleks olnud viivitust. Samale alusele võib tellija tugineda ka leppetrahvi avalduse esitamise viivituse korral.<sup>96</sup>

Lepingust taganemise õiguse kasutamisel tuleb lähtuda hea usu ning mõistlikkuse põhimõttest. Piirang tuleneb ka ositi täitmisele kuuluvast lepingust taganemisel, nimelt võib tellija lepingust, mille kohustused tuleb täita ositi ja oluline lepingurikkumine leidis aset mõne kohustuse või kohustuse osa suhtes, taganeda üksnes selle kohustuse või kohustuse osa suhtes. Samas võib tellija ka kogu lepingust taganeda, kui tal õigustatult ei ole kohustuse

---

<sup>90</sup> RKTko 3-2-1-31-08, p 14.

<sup>91</sup> Kõve, V. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses. – Juridica 2003/IV, lk 232.

<sup>92</sup> RKTko 3-2-1-31-08, p 14.

<sup>93</sup> RKTko 3-2-1-57-11, p 28.

<sup>94</sup> RKTko 3-2-1-50-06, p 23.

<sup>95</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 624.

<sup>96</sup> Varul, P. Tahteavaldus ja selle tegemine. – Juridica 2010/VII, lk 506.

osalise täitmise vastu huvi või kui rikkumine on oluline lepingu kui terviku suhtes (VÕS § 116 lg 3)<sup>97</sup>.

Taganemine on ka piiratud VÕS § 116 lg 2 p 1 kohaselt, kui tegemist on küll olulise lepingurikkumisega olukorras, kus kohustuse rikkumise tõttu jääb tellija oluliselt määral ilma sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis, kuid samas töövõtja ei näinud kohustuse rikkumise niisugust tagajärge ette ja temaga sarnane mõistlik isik ei oleks seda tagajärge samadel asjaoludel samuti ette näinud.

VÕS § 116 lg-s 4 on sätestatud täiendav piirang lepingu täitmise nõudmisele, nimelt ei ole lepingust taganemine ilma täiendava tähtaja andmiseta kohustuse täitmiseks lubatud, kui töövõtja kannaks tellijapoolsel lepingust taganemise korral kohustuse täitmiseks või täitmise ettevalmistamiseks tehtud kulutustega võrreldes ebamõistlikku suurt kahju, seda välja arvatud VÕS § 116 lg 2 p-s 2 nimetatud kohustuse rikkumise puhul ja ka siis, kui töövõtja on tellijale teatanud, et ta oma kohustust ei täida.

Lepingust taganemine allub õigustlõpetavale tähtajale. Nimelt on VÕS § 118 lg 2 kohaselt lepingurikkumise tõttu lepingust taganemine tühine, kui kohustuse täitmise nõue on aegunud ja võlgnik tugineb sellele või kui võlgnik keeldub õigustatult kohustust täitmast. Näiteks olukorras, kus tellija on avastanud, et vahelagi vajub, peaks tellija kõigepealt tuginema kohustuse täitmise nõudele. Kui ta seda ei tee, aegub kohustuse täitmise nõue TsÜS § 146 lg 1 kohaselt. Kui kohustuse täitmise nõue aegub, on lepingust taganemine VÕS § 118 lg 2 kohaselt tühine.<sup>98</sup>

VÕS § 118 lg 1 kohaselt kaotab tellija lepingust taganemise õiguse siis, kui ta ei teata lepingust taganemisest töövõtjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta sai olulisest lepingurikkumisest teada või pidi sellest teada saama või kui VÕS § 114 kohaselt on täiendava täitmise tähtaeg möödunud ja tellija ei tee seejärel töövõtjale lepingust taganemise avaldust.

---

<sup>97</sup> RKTko 3-2-1-138-10, p 21.

<sup>98</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 10. mai 2012 otsus tsiviilasjas nr 2-08-7093, p 75.

### 3.1.2. Lepingust taganemine või ülesütlemine

Kuna Riigikohus on leidnud, et töövõtuleping ei ole reeglina kestvusleping<sup>99</sup>, siis selle lõpetamine toimub pigem taganemise vormis, samas kui poolte vahel on erikokkulepe, võib töövõtulepingu ka üles öelda. Ehituse töövõtulepingu puhul tekib küsimus, kas tellija saab lepingust taganeda või peaks ta lepingu üles ütlema. Segadus võib tuleneda sellest, et lepingust taganemine on lepingu tagasiulatuv lõpetamine, lõpeb ainult edasitäitmise kohustus. Nimelt VÕS § 188 lg 2 kohaselt vabastab lepingust taganemine mõlemad lepingupooled nende lepinguliste kohustuste täitmisest, kuid taganemine ei mõjuta lepingust enne taganemist tekkinud õiguste ja kohustuste kehtivust. Samuti ei lõpe poolte vastutus, mis on juba tekkinud, lepingu rikkumise eest, muuhulgas ei lõpe ka nõue hüvitada tekitatud kahju. Lepingust taganemine ei mõjuta kokkulepet lepingust tulenevate vaidluste lahendamise kohta, ega ka muid lepingutingimusi lepingupoolte õiguste ja kohustuste kohta pärast lepingust taganemist.<sup>100</sup> Lõpeb lepingu täitmisenõue, kuid lepingu rikkumisest tulenevad nõuded, näiteks kahju hüvitamise nõue, leppetrahvi või viivise nõuded säilivad.<sup>101</sup> Lepingust taganemise üldkorra järgi muutub leping taganemisel nn tagasitäitmise võlasuhteks (VÕS §-d 189-191). Sellest tulenevalt peavad pooled teineteiselt lepingu järgi saadu tagasi andma.<sup>102</sup> Lepingust taganemise tagajärg on üleantu tagastamise kohustus, mida ehituse töövõtulepingu puhul nii lihtsalt teha ei saa.

Lepingust taganemine on töövõtja jaoks keeruline, kuna enamasti ehituse töövõtulepingu puhul on tegemist ehitise püstitamisega: tellija tellib ehitusettevõtjalt hoone, mis ehitatakse reeglina kinnistule ning pärast ehitamist on ta püsivalt kinnitatud kinnistu külge. Sellepärast on lepingust taganemine ka tellija kõige radikaalsem reageering ning seda peaks kasutama ainult sellisel juhul, kui töövõtja on korduvalt üritanud puudusi kõrvaldada, kuid ta ei ole seda teinud või kui töövõtja keeldub puuduste kõrvaldamisest. Kuna autor uurib õiguskaitsevahendeid, mis tekivad tellijale pärast töö vastuvõtmist, on üldjuhul tellija ka töö vastuvõtnud ehk töö on valminud. Seega oluline puudus saab olla ehitise lepingutingimustele mittevastamine. Kuna töö on valminud ja kui tellija lepingust taganeb, tekib olukord, kus leping tuleks tagasi täita. Seega kui toimub lepingust taganemine VÕS § 189 lg 1 järgi, on tellija kohustatud tagastama ehitatud hoone ning töövõtja on kohustatud tagastama tasu, mille

<sup>99</sup> RKTko 3-2-1-60-05, p 11 ja RKTko 3-2-1-95-06, p 13.

<sup>100</sup> Kõve, V. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses. – Juridica 2003/IV, lk 232.

<sup>101</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 625.

<sup>102</sup> RKTko 3-2-1-129-05, p 17.

ta on hoone eest saanud. Enamasti seda teha siiski ei saa, kuna lepingut ehitise püstitamisel ei ole mõttekas tagasi täita ning ehitise eraldamine kinnisasjalt ei ole võimalik. VÕS § 189 lg-s 2 on sätestatud juhud, mil tellija peaks tagastamise asemel hüvitama üleantu väärtuse: kui tagastamine on üleantu olemuse tõttu välistatud; tellija on üleantud eseme ära tarvitanud, võõrandanud, koormanud kolmanda isiku õigusega või ümber töötanud; kui üleantu on hävinud. Ehitise puhul võiks kõne alla tulla olukord, kus tellija ei saa tagastada lepingu alusel saadut, kuna see on üleantu olemuse tõttu välistatud.

Sellisel juhul peaks tellija hüvitama ehitise kui saadu väärtuse, kui tellija vara (ehk kinnistu, millele ehitise on rajatud) väärtus on töövõtja loodu tulemusena suurenenud või kui tal on töövõtja tehtud töö tõttu võimalik säästa tulevikus vajalikke kulutusi.<sup>103</sup> Näiteks, kui maja vundament on juba ehitatud, siis sellest kui lepingu lõpetamise hetkel oleval tasemel tellijale kasu ei ole, kuid kui ta tellib uue töövõtja, ei pea ta talle enam vundamendi ehitamise eest tasuma. Käesoleval juhul oleks tegemist selle väärtuse hüvitamisega, mille tellija on töövõtjalt saanud või mida ta säästab saadu arvelt tulevikus. Samas kui tellija saadu on tellijale kasutu, ei ole töövõtjalt enda nõueteks alust.<sup>104</sup>

Väärtuse hüvitamise aluseks tuleb TsÜS § 65 kohaselt võtta asja harilik väärtus ehk eseme kohalik keskmine müügihind (turuhind). VÕS § 189 lg 3 tulenevalt tuleb lugeda üleantu väärtuseks lepingus määratud üleantu hind. Kui ehitise puhul kasutada VÕS § 189 lg-s 2 ja 3 sätestatud, oleks see tellija suhtes ebaõiglane, eriti, kui on selge, et ehitises on olulised puudused. Seega tuleb väärtuse arvutamisel lepingu tasust maha arvata ka töö puudused. Töö väärtuse hindamisel võib arvesse võtta ka pooleli oleva töö väärtuse: sellisel juhul võrdub töö väärtus lepingu alusel tehtud töö maksumusega, mis on eelduslikult võrdne töövõtulepingu poolte vahel kokku lepitud tegelikkuses teostatud ehitustööde maksumusega.

Lepingust taganemise asemel võib tellija selle ka igal ajal üles öelda (lepingu ülesütlemine on sätestatud VÕS §-des 195, 196 ning ülesütlemine jaguneb korraliseks ja erakorraliseks), ka siis kui töövõtja ei ole enda lepingulisi kohustusi rikkunud. Sellisel juhul peab olema poolte vahel lepingus sätestatud ka vastav kokkulepe, et pooled võivad lepingu üles öelda. Ülesütlemise tagajärjeks on lepingupoolte vabastamine nende lepingulistest kohustustest, erinevalt lepingust taganemise õigusest, ei teki lepingu ülesütlemisel pooltele tagasitäitmise kohustust, samuti jäävad lepingust kuni selle ülesütlemiseni tekkinud õigused ja kohustused

---

<sup>103</sup> Kairjak, M., jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. Äripäeva käsiraamat, punkt 6.2.3., lk 17.

<sup>104</sup> Samas.

kehtima (VÕS § 195 lg 2). Lepingu ülesütlemise tagajärjel tekivad lepingupooltel nõuded kahju hüvitamiseks, vaidluste lahendamiseks ja nõuete esitamiseks.<sup>105</sup>

Lepingu ülesütlemisel on oluline teada, et tellija võib töövõtulepingu igal ajal üles öelda, kuid lepingust saab tellija taganeda vaid siis, kui töövõtja on lepingut oluliselt rikkunud. Seega lepingust taganemine ja lepingu ülesütlemine võib olla ehituse töövõtulepingu puhul sarnane, kuid nendel on erinevad tagajärjed, mille tellija peab eelnevalt selgeks tegema.

Lepingu ülesütlemisel tellija poolt, on töövõtjal õigus nõuda kokkulepitud tasu, millest on maha arvatud see, mille ta lepingu ülesütlemise tõttu kokku hoidis või mille ta oma tööjõu teistsuguse kasutamisega omandas või oleks võinud mõistlikult omandada (seda siiski ei kohaldata VÕS § 655 lg 2 kohaselt siis, kui töövõtja lepingut rikkus). Seega tellijale jääb kohustus tasuda töö eest lepingujärgne tasu, millest on maha arvatud VÕS § 655 lg 1 nimetatud kokku hoitud kulud. Kui töövõtja nõuab lepingujärgse tasu tasumist, peab ta olema suuteline ka tõendama, et ta on neid töid teinud ja et need tööd ning tasu nende tööde eest oli lepingus kokku lepitud. See-eest peab tellija meeles pidama, et VÕS § 655 lg-s 1 nimetatud eeldused peab tõendama tellija.<sup>106</sup>

Kui lepingupool taganeb VÕS § 116 alusel lepingust seetõttu, et asi on puudustega, on kõrvaldatavate puuduste korral lepingust taganemine lubatud üldjuhul üksnes siis, kui lepingupool on andnud teisele lepingupoolele täiendava tähtaja kohustuse täitmiseks (VÕS § 114). Ilma kohustuse täitmiseks täiendavat tähtaega andmata võib kõrvaldatavate puuduste korral lepingust taganeda erandjuhul<sup>107 108</sup>.

Juhul, kui poolte vahel on lepingus kokku lepitud ka lepingu ülesütlemise võimalus, siis lepingu ülesütlemise või lepingust taganemise valikul, peab tellija selgeks tegema, mis on kummagi tagajärjed ning kindlasti, mis on ka nende eeldused. VÕS § 116 lg 1 kohaselt on lepingust taganemise eelduseks eelkõige see, et töövõtja oleks lepingut oluliselt rikkunud. Selleks peab tellija teadma, mida loetakse oluliseks lepingurikkumiseks. Selleks, et tal oleks kindlasti ka alus taganemiseks, on soovitatav tellijal lepingus sätestada, mida loetakse

<sup>105</sup> Kõve, V. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses. – Juridica 2003/IV, lk 233.

<sup>106</sup> RKTko 3-2-1-13-02, p 7.

<sup>107</sup> Selliseks erandiks võib olla nt asjaolu, et rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise lepingupoole huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu või kui teine lepingupool teatab, et ta oma kohustust ei täida (VÕS § 116 lg 4 teine lause). Selliseks erandlikuks asjaoluks võib olla ka puuduste kõrvaldamise äärmine kulukus võrreldes kinnistu hinnaga (RKTko 3-2-1-80-10, p 12).

<sup>108</sup> RKTko 3-2-1-80-10, p 12.



oluliseks lepingurikkumiseks. See on oluline eeldus selle tõttu, et kui tellija esitab lepingust taganemise avalduse, kuid selgub, et olulist lepingurikkumist ei ole toimunud, loetakse leping ülesõelduks VÕS § 655 lg 1 kohaselt ning lepingu lõppemisel on hoopis teised tagajärjed lepingu ülesütlemise tõttu, kui seda oleks olnud lepingust taganemise tõttu.<sup>109</sup> Töövõtjal on seega õigus nõuda lepingujärgset tasu, mis on tellijale kahjulikum, kuna sellisel juhul on ta kohustatud tasuma reeglina suurema tasu, kui töö seda väärt on. Seega autor leiab, et tellijale on kasulikum kohaldada lepingust taganemist kui lepingu ülesütlemist, seda juhul, kui tellijal on oluline põhjus lepingust taganemiseks.

### 3.1.3. Mitme õiguskaitsevahendi kasutamine

Näite puhul ehitise kohta, mille seinad ei olnud helikindlad ja tellija soovib lepingust taganeda, tuleb vaadata, kas tegemist on olulise lepingurikkumisega. Kui tellija on selgelt märkinud lepingutingimustes, et tegemist on olulise lepingurikkumisega, on tellijal õigus lepingust taganeda (mispuhul kaob võimalus täitmise nõuet kasutada) ja nõuda kahju hüvitamist. Kuna kahju hüvitamisel võetakse siiski arvesse puudusega väärtuse ja puuduseta väärtuse vahe, mida käesoleva näite puhul ei ole tekkinud, ei ole kahju hüvitamise nõue põhjendatud, seega lepingust taganemine ei annaks tellijale olulisi eeliseid lepingust mittetaganemise puhul. Kasuks tuleks see, kui tellijal oleks lepingus märgitud, et olulise puuduse korral võib tellija lepingust taganeda ja nõuda leppetrahvi teatud summa ulatuses. Sellisel juhul ei tohiks trahv ebamõistlikult suur olla. Üldiselt leiab autor, et lepingust taganemine peaks olema tellija viimane õiguskaitsevahend, mida ta enda õiguste kaitsmiseks kasutab.

Lepingust taganemise õigusega on tellijal samaaegselt õigus nõuda kahju hüvitamist. Samuti saab tellija keelduda oma kohustuse täitmisest ehk tasu maksmisest. Samaaegselt ei saa nõuda lepingust taganemist ja kohustuse täitmist, kuna kui tellija taganeb lepingust, lõpeb tal sellega ka kohustuse täitmise nõue töövõtja vastu. Seega tellija peab tegema selgeks, mis tuleb talle kasulikum, kas taganeda lepingust ja nõuda kahju hüvitamist või nõuda kohustuse täitmist.

Lepingust taganemise õiguse kasutamisel on samuti hea usu põhimõttega seotud see, et tellija annaks töövõtjale mõistliku aja tööde parandamiseks. Seega reeglina saab seda

---

<sup>109</sup> RKTko 3-2-1-64-11, p 12.

õiguskaitsevahendit kasutada samuti pärast täiendava tähtaja andmist. Samas lepingust taganemisega koos võib tellija nõuda töövõtjalt ka kahju hüvitamist. Sellisel juhul peab kindlasti olema tegemist olulise lepingurikkumisega. Seega tellijale peaks lepingust taganemine olema viimane võimalus enda huvide kaitseks, samuti peab ta endale selgeks tegema, mis on talle kasulik, kas taganeda lepingust ja nõuda kahju hüvitamist või nõuda hoopis kohustuse täitmist. Lepingust taganemisega ei saa samaaegselt kohaldada tasu vähendamise õigust, need välistavad üksteist. Seega pigem peaks tellija vähendama töövõtjale makstavat tasu, kui taganeda lepingust, sellisel juhul ei ole ta kohustatud tasuma töövõtjale ehitise väärtuse.

### 3.2. Tasu vähendamine õiguskaitsevahendina

#### 3.2.1. Tasu vähendamise kohaldamise eeldused ja piirangud

Töövõtulepingu puhul ei saa kasutada mõistet hinna alandamine, kuna töövõtulepinguga määratakse töövõtjale makstav tasu, seega on käesoleva õiguskaitsevahendi nimetuseks „tasu vähendamine“<sup>110</sup>. Tasu vähendamise õiguse täiendavad eeldused tulenevad võlaõigusseaduse üldosast, täpsemalt §-st 112, mis on järgmised:

- tellija ja töövõtja vahel peab olema tasuline vastastikune leping;
- tasu maksmise kohustus peab olema lepingu rikkumisega vastastikusel seoses;
- lepingu täitmine peab olema vastu võetud, kuid kohustus peab olema täitmata ehk tellija on vastu võtnud puudustega töö<sup>111</sup>.

VÕS § 112 kuulub kohaldamisele kohustuse mittekohase täitmise korral<sup>112</sup>, kui kohustuse rikkumine seisneb ebakvaliteetses (töö ei vasta VÕS §-des 77 ja 641 sätestatud tingimustele) täitmises VÕS § 112 lg 1 kohaselt, samuti peab täitmine olema vastu võetud, kuid tellija on kohustatud tõendama, et kohustus ei ole täidetud ja töövõtja vastutab kohustuse rikkumise eest. Seega käesolevat õiguskaitsevahendit saab kasutada sellisel juhul, kui töövõtja on teinud lepingutingimustele mittevastava töö<sup>113</sup> ning selle eesmärgiks on taastada lepingu mittekohase täitmisega rikutud tasakaal lepingupoolte kohutuste vahel. Kui tellija soovib, et töövõtja

---

<sup>110</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III 8. ja 10. osa (§-d 616–916 ja 1005–1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 89.

<sup>111</sup> RKTko 3-2-1-156-11, p 18.

<sup>112</sup> RKTko 3-2-1-24-04, p 14.

<sup>113</sup> RKTko 3-2-1-115-04, p 21.

hüvitaks talle puuduste kõrvaldamiseks vajalikud kulutused, siis on tegemist kahju hüvitamisega ja tellija peaks esitama kahju hüvitamise nõue<sup>114</sup>.

Tasu vähendamisel ei ole oluline, kas lepingu tasu on töövõtjale makstud (VÕS § 112 lg 3). Kui lepingu hind on juba tasutud, saab tellija esitada töövõtjale nõude enammakstu tagastamiseks vastavalt VÕS § 189 lg-s 1 ja VÕS § 191 lg-s 1 sätestatule ning kui tellija ei ole veel tasunud töövõtjale, saab ta esitada vastuväite tasu maksmise nõudele. Tasu vähendamine ehk hinna alandamine toimub avalduse tegemisega teisele poolele (VÕS § 112 lg 2)<sup>115</sup>, samas avalduse võib teha ka kohtumenetluses, esitades vastava hagi kohtule.<sup>116</sup>

Tasu vähendamise piirangud tulenevad eelkõige hea usu põhimõttest (TsÜS § 138 ja VÕS § 6) ning tasu vähendamise õigus ei allu aegumisele<sup>117</sup>, samuti ei ole seaduses sätestatud tähtaega nimetatud õiguse kasutamiseks, küll aga aeguvad tasu vähendamisest tulenevad lepingulised nõuded. Kuna tähtaega ei ole sätestatud, leitakse õiguskirjanduses, et üldine ajapiirang, mis kehtib nimetatud õiguskaitsevahendile, on ilmselt enammakstud hinna tasumise nõude aegumine.<sup>118</sup> Kui teiste õiguskaitsevahendite puhul on oluline, et avaldus või hagi esitataks mõistliku aja jooksul, siis tasu vähendamise seda määratud ei ole, siiski võib analoogia korras kohaldada tasu vähendamisele ka VÕS § 118, mille kohaselt võiks tasu vähendamisele kohaldada ka lepingust taganemise kohta sätestatud. Seega kui kohustuse täitmise nõue on aegunud ja töövõtja sellele tugineb, on tasu vähendamine puudusele tuginedes tühine.<sup>119</sup> Ka Tartu Ringkonnakohus on enda 13. novembri 2012 otsuse nr 2-11-39378 leidnud, et VÕS § 118 lg 2 analoogia kohaldamise tulemusena on VÕS § 112 alusel hinna alandamine tühine ega too kaasa õiguslikke tagajärgi, kui asjaomase kohustuse täitmise nõue on aegunud ja lepingu järgi kohustatud isik on sellele tuginenud. Eeltoodust tuleneb, et hinna alandamise õiguse lõppemine on seotud võlausaldaja (tellija) õigusega nõuda võlgnikult (töövõtjalt) töövõtulepingust tulenevate kohustuste täitmist. Kohustuse täitmise nõude aegumise korral kaotab võlausaldaja õiguse tugineda ka hinna alandamisele kui õiguskaitsevahendile.

<sup>114</sup> Harju Maakohtu 14. aprilli 2011.a. otsus tsiviilasjas nr 2-09-19915.

<sup>115</sup> RKTko 3-2-1-84-05, p 17 ja RKTko 3-2-1-131-05, p 19.

<sup>116</sup> RKTko 3-2-1-59-06, p 16 ja RKTko 3-2-1-55-09, p 12.

<sup>117</sup> RKTko 3-2-1-156-11, p 22.

<sup>118</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 373.

<sup>119</sup> RKTko 3-2-1-156-11, p 22.

Tasu vähendamise kasutamist võib piirata ka olukord, kui tellija ei ole andnud töövõtjale täiendavat tähtaega enda kohustuse täitmiseks VÕS § 114 kohaselt. Seadus seda otseselt ei nõua, kuid Riigikohus on leidnud, et kohustuse täitmise nõude mitteesitamine võib olla hea usu põhimõttega (VÕS § 6 lg 1) vastuolus<sup>120</sup>, seega tellijale on kasulikum nõuda töövõtjalt kohustuse täitmist enne tasu vähendamise õiguse kasutamist, et vältida asjatuid vaidlusi töövõtjaga.

VÕS § 112 lg 5 kohaselt ei või tellija tasu vähendada sellises ulatuses, milles töövõtja on oma kohustuse rikkumise heastanud. Niisamuti on tasu vähendamise piirangud sätestatud võlaõigusseaduse eriosas, nimelt § 648 kohaselt ei või tellija vähendada töövõtjale makstavat tasu, kui töövõtja viis töö vastavusse lepingutingimustega või tegi uue töö, või kui tellija keeldus õigustamatult vastu võtmast töövõtja ettepanekut töö lepingutingimustega vastavusse viimiseks või uue töö tegemiseks (VÕS § 648 on olemuselt erinorm, mis piirab VÕS § 112 kohaldamise võimalikkust töövõtulepingu puhul<sup>121</sup>).

### 3.2.2. Tasu vähendamise sisu

Tasu vähendamise puhul on tegemist dispositiivse sättega, mille eesmärgiks on taastada lepingu mittekohase täitmisega rikutud tasakaal lepingupoolte kohustuste vahel, seega tuleb tasu vähendamisel arvestada kohase ja mittekohase täitmise väärtuse omavahelist suhet.<sup>122</sup> Tõendamiskoormis lasub tellijal, nimelt peab tellija tõendama, et puudusega ehitise väärtus on väiksem kui ehitis oleks olnud ilma puuduseta. Tasu vähendamise institutsioon on sarnane ka kahju hüvitamisele, kuid tasu vähendamine toimub erinevalt kahju hüvitamisest üksnes kohase ja mittekohase täitmise proportsiooni arvestades.<sup>123</sup>

Tasu vähendamine on kujundusõigus<sup>124</sup> ning selle õiguskaitsevahendi kasutamisel tagatakse lepingu säilimine, tagajärjeks on lepingu muutumine poolte kohustuste kokkulepitud tasakaalu taastamise eesmärgil.<sup>125</sup> VÕS § 112 lg-s 1 on sätestatud, et kui tellija võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta vähendada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat

---

<sup>120</sup> Samas, p 20.

<sup>121</sup> RKTko 3-2-1-148-08, p 12.

<sup>122</sup> RKTko 3-2-1-131-05, p11-13, 25.

<sup>123</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 374.

<sup>124</sup> RKTko 3-2-1-13-04, p 26.

<sup>125</sup> RKTko 3-2-1-131-05, p 18 ja RKTko 3-2-1-156-11.

tasu võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Väärtused määratakse kohustuse täitmise aja seisuga, kuid kui kohase ja mittekohase väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, otsustab väärtuse suuruse asjaolusid arvestades kohus. Kohtupraktikas on võrdelise kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtuse arvutamiseks kasutatud järgmist valemit<sup>126</sup>:

$$\text{alandatud hind} = (\text{eseme väärtus koos puudusega (mittekohase täitmise väärtus)} \times \text{kokkulepitud hind}) \div \text{eseme väärtus puuduseta (kohase täitmise väärtus)}$$

Tellijale on oluline teada, et tasu vähendamiseks vajalikke väärtusi peab tõendama tellija, seega kui ta tasu vähendamist nõuab, peab ta kindel olema, et ta suudab väärtuse vähenemise tõendada.<sup>127</sup> Kui tellija nõuab tasu vähendamist näiteks 10% ulatuses, peab ta ära tõendama, kust selline protsent tuleb. Tõenditeks võib olla näiteks dokumentaalne tõend või eksperdiarvamus.<sup>128</sup> Kui ta seda tõendada ei suuda otsustab tasu vähendamise määra kohus, seda ka siis, kui tellija leiab, et kohase ja mittekohase täitmise väärtust ei saa kindlaks teha. Näiteks tasu vähendamist võiks nõuda tellija töövõtjalt, kui ehitusprojektis oli ehitise üks sein planeeritud klaasist, kuna läbi seina avaneks hea vaade väärtustatud ehitisele, merele või näiteks kultuuriväärtusele, kuid reaalselt seda vaadet ei ole, kuna töövõtja ei teinud seina klaasist, nagu seda oli soovinud tellija. Kui tellija on väljendanud juba töövõtulepingu sõlmimisel, et tema soov ja huvi on just selle klaasseina olemasolu, võib ta nõuda tasu vähendamist, sest vastasel juhul oleks töövõtjal puudunud võimalus arvestada tellija tahtega. See ei tähenda, et tasu vähendamise nõue on õigustatud. Peab olema tõestatud ka väärtuse vähenemine.

Kohase ja mittekohase täitmise väärtuse hindamine on keeruline sellistel juhtudel, kui ehitises on viga, mis siiski ei takista ehitise kasutamist, seega tekib küsimus, kuidas tasu vähendamist sellisel juhul kalkuleerida, et leida mittekohase täitmise väärtus. Keeruline on välja arvutada hoone väärtus koos puudusega ja väärtus ilma puuduseta. Kui tellija püüab töö tasu vähendada, põhjendades seda sellega, et töö ei vasta lepingutingimustele, kuna ehitise seinad ei ole helikindlad, tekib küsimus, milline oleks ehitise väärtus ilma puuduseta ja milline see on koos puudusega. Autor on eelnevalt leidnud, et ehitise väärtus ei ole nimetatud puuduse tõttu vähenenud. Tekib justkui olukord, kus tellijal ei olegi võimalik õiguskaitsevahendeid

<sup>126</sup> RKTko 3-2-1-131-05, p 20, RKTko 3-2-1-111-07, p 12, RKTko 3-2-1-84-05, p 16 ja RKTko 3-2-1-156-11, p 23.

<sup>127</sup> RKTko 3-2-1-71-07, p 15.

<sup>128</sup> RKTko 3-2-1-111-07, p 12.

kasutada nimetatud puuduse osas. Riigikohus on lahendanud müraprobleeme, kuid nendel juhtudel on tegemist märkimisväärse müraga, mille tulemusel ei ole võimalik tagada elementaarseid tingimusi elamiseks<sup>129</sup>. Elementaarsete tingimuste all peab Riigikohus silmas vähemalt uutes ehitistes üldjuhul ka elementaarset veevarustust, kanalisatsiooni, piisavat päevavalgust ning elamist kehtvalt häiriva olulise müra, vibratsiooni või ebameeldiva lõhna puudumist.<sup>130</sup> Kui töövõtja ehitab ehitise, mida ta teab, et hakatakse kasutama eluruumina, peab ta vastavalt sellele ka ehitise ehitama. Riigikohus on veel leidnud, et asja ümbritsev müra võib vähendada asja, milleks võib olla ka korteriomand, väärtust, kui see segab asja kasutamist ning asja omanikul ei ole võimalik nõuda segamise lõpetamist.<sup>131</sup> Seega korteri puudusena on käsitletav tervisekaitseotstarbel kehtestatud normatiive ületav püsiv müra eluruumis.

Eelpoolnimetatud juhul saab kohase ja mittekohase täitmise väärtuse ekspertiisi korraldamisega selgeks teha, millal on tegemist sellise müraga, mis ületab tervisekaitseotstarbel kehtestatud normatiive, vastavate mõõtmistega. Kuid kuidas teha väärtuse vähenemine selgeks, kui lepingutingimustes oli nõutud, et tegemist oleks helikindlate seintega, kuid reaalselt see nii ei ole? Mõõtmiste järgi saab kindlaks teha, et seinad ei ole helikindlad, kuid kuidas teha selgeks väärtuse vähenemine, kui turuhind on ehitiselt täpselt sama, mis ta oleks olnud, kui ehitis oleks puuduseta? Autor leiab, et käesoleva näite puhul ei ole tellijal võimalik tugineda tasu vähendamise sätetele, kuna kohase ja mittekohase täitmise väärtuse vahet ei ole võimalik ekspertiisidega selgeks teha. Seega kui tellija soovib kasutada käesoleval juhul tasu vähendamist kui õiguskaitsevahendit, ei oleks tal võimalik sellele tugineda, kuna väärtuse vähenemist ei ole võimalik kindlaks teha. Sellise olukorra tekkimisel saaks tellija töövõtjale sanktsioone rakendada siis, kui ta oleks lepingus kokku leppinud näiteks leppetrahvis, mis kohalduks juhul, kui ehitise seinad ei ole helikindlad. Lisaks leppetrahvi kohaldamisele, saaks tellija esitada ka kahjunõude (kahjunõude esitamine ei pruugi siinkohal tulemusi anda, kuna kahju arvestamisel võetakse siiski aluseks töö väärtus). Leppetrahvi rakendamise eelduseks oleks leppetrahvi suuruse ja selle määramise tingimuste rakendamine töövõtulepingus.

Ka tasu vähendamise korral on tegemist sekundaarse õiguskaitsevahendiga täitmisnõude korral, reeglina ei ole tellijal võimalik tasu vähendada, kui tellija ei ole andnud töövõtjale

---

<sup>129</sup> Riigikohus on enda 25. oktoobri 2004 lahendis nr 3-2-1-115-04 leidnud, et elamiseks ei ole tagatud normaalsed tingimused, kui korteris ei ole tagatud normaalset temperatuuri (p 21).

<sup>130</sup> RKTko 3-2-1-129-12, p 23.

<sup>131</sup> RKTko 3-2-1-43-08, p 13.

eelnevalt võimaluse töö lepingutingimustele mittevastavus heastada. Seega tellija peab eelnevalt nõudma töövõtjalt kohustuse täitmist.

### 3.2.3. Mitme õiguskaitsevahendi kasutamine

Tasu vähendamine on välistatud selles ulatuses, milles töövõtja eelnevalt on puuduse heastanud VÕS § 648 kohaselt. Välistatud on ka tasu vähendamise ja kahju hüvitamise nõudmine korraga. Nimelt lepingutingimustele mittevastavuse korral ei saa lepingupool nõuda üheaegselt kahju hüvitamist ja tasu vähendamist. Kahju hüvitamise eesmärgiks on VÕS § 127 lg 1 kohaselt kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Tasu vähendamise eesmärgiks on VÕS § 112 järgi mittekohase täitmisega rikutud pooltevaheliste kohustuste tasakaalu taastamine olukorras, kus ostja on mittekohase täitmise vastu võtnud ja ei soovi lepingust taganeda. Seega koos neid ei ole võimalik kasutada tulenevalt VÕS § 101 lg-st 2.<sup>132</sup> Samas kui tellija saab töö kokkulepitud mahust väiksemas väärtuses, võib ta nõuda kahju hüvitamist.<sup>133</sup>

Samuti välistavad teineteist tasu vähendamine ja lepingu täitmise nõue. Sellisel juhul peab tellija tegema valiku, millist õiguskaitsevahendit ta kasutab. Tasu vähendamist võib tellija kohaldada siis, kui ta on nõudnud lepingu täitmist ning töövõtja on püüdnud enda kohustust täita, kuid selles ebaõnnestub. Seda ka siis, kui töövõtja keeldub enda kohustust täitmast. Samas kui tellija keeldub töövõtjapoolsest heastamisest, kaotab ta hea usu põhimõtte kohaselt tasu vähendamise õiguse. Juhul, kui tellija ei kasuta lepingu täitmise nõuet mõistliku aja jooksul, võib tellija siiski kasutada muid õiguskaitsevahendeid, näiteks keelduda tasu maksmisest või vähendada tasu. Erinevalt tasu maksmisest keeldumisest, saab tasu vähendamist nõuda ka siis, kui tellija on töövõtjale juba töö eest tasunud, sellisel juhul saaks ta nõuda enammakstud tasu tagastamist. Samas kohaldub analoogia korras tasu vähendamise nõudele VÕS § 118 lg 2, mille kohaselt ei või tellija nõuda tasu vähendamist, kui asjaomase kohustuse täitmise nõue on aegunud ja töövõtja tugineb sellele. Siinkohal võib tugineda sellele, et tasu vähendamise õiguse lõppemine on seotud tellija õigusega nõuda töövõtjalt töövõtulepingust tuleneva kohustuse täitmist, kuna täitmisnõude aegumise korral kaotab

---

<sup>132</sup> RKTko 3-2-1-131-05, 18.

<sup>133</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 375.

tellija õigust nõuda tasu vähendamist. Seega enne tasu vähendamist, peaks tellija siiski kasutama lepingu täitmise nõuet. Riigikohus on leidnud, et kohustuse täitmise nõude mitteesitamine võib tuleneda hea usu põhimõttest.<sup>134</sup>

Tasu vähendamine on sarnane kahju hüvitamise nõudele. Erinevus tuleneb sellest, et tasu vähendamisel võetakse arvesse kohase ja mittekohase täitmise väärtus, kuid kahju hüvitamise nõude puhul võib hüvitamisele kuuluv kahju olla nii varaline (otsene varaline kahju või saamata jäänud tulu) või mittevaraline. Tellija võib nõuda kahju hüvitamist, mis seisneb kahju olemasolu või selle suuruse tuvastamiseks tehtud tellija kulutustes. Samuti võib tellija nõuda kahju hüvitamist kulude osas, mida tellija on kandnud, et ära hoida kahju tekkimist. Kahju hüvitamise nõue on tellijale kasulik, kui hoones on puudused, millega tellija lepib, kuid saab samal ajal nõuda kahju hüvitisena väärtuse vahe. Sama on ka tasu vähendamise õiguse puhul. Seega üheaegselt esitamine on nimetatud kahe õiguskaitsevahendi osas välistatud.

---

<sup>134</sup> RKTko 3-2-1-156-11, p 20.



#### 4. Täitmist edasilükkav vastuväide

##### 4.1. Oma võlgnetava kohustuse täitmisest keeldumine õiguskaitsevahendina

##### 4.1.1. Kohustuse täitmisest keeldumise kohaldamise eeldused ja piirangud

Võlaõigusseaduses puudub oma võlgnetava kohustuse täitmisest keeldumise kohta erisäte töövõtulepingu puhul, seega tuleb kohaldada üldosa, millest tulenevad nõudele täiendavad eeldused. Eelkõige peab lähtuma VÕS §-dest 110 ja 111. VÕS § 110 lg 1 sätestab, et võlgnik võib keelduda oma kohustuse täitmisest, kuni võlausaldaja on rahuldanud võlgniku sissenõutavaks muutunud nõude võlausaldaja vastu, kui see nõue ei ole piisavalt tagatud ning selle nõude ja võlgniku kohustuse vahel on piisav seos ning seadusest, lepingust või võlasuhte olemusest ei tulene teisiti. Eelkõige on nõude ja kohustuse vahel piisav seos juhul, kui võlgniku ja võlausaldaja kohustused tulenevad samast õigussuhtest, nendevahelisest eelnevast regulaarsest suhtest või muust piisavast majanduslikust või ajalisest seosest. VÕS § 111 lg 1 näeb ette, et kui lepingupooltel on lepingust tulenevad vastastikused kohustused (vastastikune leping), võib üks lepingupool oma kohustuse täitmisest keelduda, kuni teine lepingupool on oma kohustuse täitnud, täitmist pakkunud või andnud täitmiseks tagatise või on kinnitanud, et ta kohustuse täidab. VÕS § 111 lg-st 3 tulenevalt ei või kohustuse täitmisest keelduda, kui see ei oleks asjaolusid arvestades mõistlik või ei vastaks hea usu põhimõttele, eelkõige kui teine lepingupool on oma kohustuse suuremas osas või oluliste puudusteta täitnud.<sup>135</sup> VÕS § 110 kohaselt on ühel lepingupoolel õigus jätta enda kohustus täitmata, kui tema nõude ja kohustuse vahel on tihe seos ning VÕS § 111 kohaselt on lepingupoolel õigus jätta enda kohustus täitmata, kui pooltevahelised kohustused on vastastikuses seoses. Seega VÕS § 110 kohaldub töö lepingutingimuste mittevastamise korral pigem töö vastuvõtmisest keeldumisele ning VÕS § 111 annab tellijale töö lepingutingimustele mittevastavuse korral õiguse keelduda omapoolsete töövõtulepingust tulenevate põhikohustuse täitmisest, mis on eelkõige tasu maksmisest keeldumine puudustele vastavas ulatuses.<sup>136</sup>

Kuna töövõtulepingu puhul on tegemist vastastikuse lepinguga<sup>137</sup>, siis juhindutakse õiguskaitsevahendi kasutamisel eelkõige VÕS §-st 111. Kui töövõtja on teinud lepingutingimustele mittevastava töö, on tasu maksmisest keeldumisel oluline, et tellijal oleks kehtiv vastastikune võlasuhe töövõtjaga ja et sellest samast õigussuhtest tulenev nõue oleks sissenõutav. Eeldused vastastikususe puhul on sätestatud VÕS § 111 lg-tes 1-3, nimelt oluline

<sup>135</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 15. mai 2012 otsus tsiviilasjas nr 2-10-65369.

<sup>136</sup> Viru Maakohtu 11. detsembri 2012 otsus tsiviilasjas nr 2-10-5272.

<sup>137</sup> RKTko 3-2-1-1-08, p 7.

on vastastikuse lepingu olemasolu, vastastikuse kohustuse täitmata jätmise<sup>138</sup>, vastastikused kohustused tuleb täita samaaegselt või täitmisest keelduv isik peab täitma enda kohutuse pärast teist poolt, tellija peab tegema täitmisest keeldumise tahteavalduse. Töövõtja peab tasu saamiseks suutma tõendada tööde nõuetekohast teostamist.<sup>139</sup>

Tasu maksmisest keeldumise puhul ei oma tähtsust rikkumise vabandatavus, kuna VÕS § 105 kohaselt on võlausaldajal sõltumata sellest, et kas võlgnik vastutab enda kohustuse rikkumise eest, õigus keelduda oma kohustuse täitmisest, lepingust taganeda või leping üles öelda, samuti alandada hinda. Seega tellijal peab olema kehtiv nõue töövõtja vastu ja see peab olema sissenõutav. Kuna autor uurib enda töös õiguskaitsevahendeid, mida tellija saab kohaldada pärast töö vastuvõtmist, saab siinkohal rääkida enda kohustuse täitmisest keeldumisest kui tasu maksmisest keeldumisest.

Enda kohustuse täitmisest saab keelduda ka juhul, kui tellija leiab, et esineb oht töövõtjapoolse kohustuse mittetäitmiseks. Eeldused teise poolt kohustuse täitmise ohustatuse puhul on sätestatud VÕS § 111 lg-tes 4-6, mis on järgmised: vastastikuse lepingu olemasolu, vastastikuse kohustuse täitmata jätmise; täitmisest keelduda sooviv pool peab kohustused täitma enne teist poolt; vastaspoole kohustus võib jääda ilmselt täitmata (sellisel juhul peab olema tellijal põhjendatud, oluline ja objektiivne kahtlus<sup>140</sup>), asjaolud ilmnevad pärast lepingu sõlmimist; pool tugineb täitmisest keeldumisele.

Selleks, et tellija saaks enda kohustuse täitmisest keelduda, peab ta tegema töövõtjale vastava tahteavalduse. Seadus ei ole sätestanud selget vormi, kuidas tuleb tahteavaldus teha. Kohustuse täitmisest keeldumise piirangud tulenevad eelkõige mõistlikkuse ja hea usu põhimõttest, samuti VÕS §-dest 110 ja 111 ning tellija õigus täitmisest keelduda lõpeb, kui töövõtja enda kohustuse täidab või tagab selle täitmise (VÕS § 110 lg 3). Kohustuse täitmisest ei või keelduda kui see ei oleks asjaolusid arvestades mõistlik või ei vastaks hea usu põhimõttele<sup>141</sup>, eelkõige kui teine pool on oma kohustuse suuremas osas või oluliste puudustega täitnud (VÕS § 111 lg 3). Samuti ei saa tellija oma kohustuse täitmisest keelduda

---

<sup>138</sup> RKTko 3-2-1-18-04, p 13 kohaselt ei või kohustuse täitmisest keelduda kui see ei oleks asjaolusid arvestades mõistlik või ei vastaks hea usu põhimõttele.

<sup>139</sup> Harju Maakohtu 12. oktoobri 2009 otsus tsiviilasjas nr 2-06-3945, p 18.

<sup>140</sup> Kohustuse täitmisest keeldumisel peab olema oluline asjaolu VÕS § 111 lg 4 alusel. Oluline on, et tellija tugineb asjaolule, seda on leidnud ka Riigikohus enda 19. detsembri 2012 otsuses tsiviilasjas nr 3-2-1-165-12 (p 50).

<sup>141</sup> RKTko 3-2-1-18-04, p 12 ja 13.

kui tellija ja töövõtja on omavahel sõlminud vastavasisulise kokkuleppe või kui võlasuhte olemus välistab kohustuse täitmisest keeldumise õiguse.

Tellija õigust enda kohustuse täitmisest keelduda piirab ka asjaolu, kui töövõtjapoolne nõude täitmine on võimatu (VÕS § 110 lg 2 p 1), kui töövõtja on oma kohustust rikkunud tellijast tulenevatel asjaoludel, sealhulgas ka siis kui tema kohustuse täitmist takistab tellija vastuvõtuviivitus (VÕS § 110 lg 2 p 2) või kui nõudele ei saa seadusest tulenevalt pöörata sissenõuet (VÕS § 110 lg 2 p 5).

Samuti on tellijapoolne kohustuse täitmisest keeldumine välistatud ka juhul, kui see õigus on aegunud, kuid on ebatõenäoline, et nii pika ajaperioodi möödudes eksisteerib veel vastastikuseid kohustusi. Siiski tuleb meeles pidada seda, et kui täitmisest keeldumise õigus on tekkinud enne aegumistähtaaja lõppemist, võib tellija seda õigust endiselt kasutada (VÕS § 110 lg 4). Tellija õigus enda kohustuse täitmisest keeldumiseks lõpeb, kui töövõtja täidab enda kohustuse või tagab enda kohustuse täitmise (§ 110 lg 3).

Teise poolt kohustuse täitmise ohustatuse puhul kehtib lisaks muudele piirangutele veel täiendav piirang. Nimelt võib tellija õiguskaitsevahendit kasutada juhul, kui töövõtja rikub lepingut oluliselt (VÕS § 111 lg 6).

#### 4.1.2. Tasu maksmisest keeldumine

Reeglina kasutatakse kohustuse täitmisest keeldumise õigust kui õiguskaitsevahendit enne töö vastuvõtmist ja pärast töö vastuvõtmist või vastuvõetuks lugemist<sup>142</sup> piirneb kohustuse täitmisest keeldumise õigus tasu maksmisest keeldumise õigusega. Kui tellija keeldub töö vastuvõtmisest põhjendamatult, loetakse töö vastuvõetuks ja sellega kaasnevad samad tagajärjed, mis töö vastuvõtmisega (VÕS § 638).<sup>143</sup> VÕS § 637 lg 5 kohaselt ei pea tellija töö eest tasuma enne, kui tal on olnud võimalus asi üle vaadata, välja arvatud juhul, kui kokkulepitud üleandmisviis või maksmise tingimused ei anna talle selleks võimalust. Seega kui tellija on töö vastu võtnud, tekib tal kohustus töö eest ka tasuda. Siinkohal tuleb pöörata

---

<sup>142</sup> RKTKo 3-2-1-13-04, p 25 (töövõtja on tellitud töö teinud, töövõtja on töö faktiliselt vastu võtnud, seega tellijal on kohustus töö eest tasuda).

<sup>143</sup> Kalamees, P., Saare, K., Sein, K. Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. – Juridica 2010/IV, lk 259.

tähelepanu sellele, et juhul, kui tellija leiab, et töös on veel puudusi, ei peaks ta tööd vastu võtma, kuigi alati tal seda võimalust ei ole.

Tekib küsimus, kas pärast töö vastuvõtmist on võimalik enda kohustuse täitmisest keelduda. Harju Maakohus on enda 12. oktoobri 2009 tsiviilasjas nr 2-06-3945 leidnud, et isegi kui tööd saaks lugeda vastuvõetuks, ei võtaks see kostjalt iseenesest õigust tugineda hageja lepingurikkumisele ja kasutada sellest tulenevaid õiguskaitsevahendeid, muuhulgas VÕS § 111 lg 1 alusel enda tasu maksmise kohustuse täitmisest keeldumist (p 22). Kohustuse täitmisest keeldumise õigus on *exceptio non adimpleti contractus* ehk täitmata kohustuse vastuväide ja tegemist on dispositiivse sättega. Põhiliseks tagajärjeks on lepingupoole enda täitmise edasilükkamine, mitte aga sellest lõplik keeldumine.<sup>144</sup> Pärast töö vastuvõtmist seisneb käesolev õigus eelkõige tasu maksmisest keeldumise õiguses. Seega eelkõige võib tellija keelduda tasu maksmisest kui ta on küll töö vastu võtnud, kuid ei ole töö eest tasunud ning samaaegselt nõuab ta töövõtjalt enda lepingulise kohustuse täitmist. Seega tellijal on õigus tasu maksmisest keelduda, sundides töövõtjat ebakvaliteetset tööd ümber tegema.<sup>145</sup> Kohtupraktika on ühesel seisukohal, et olukord kus pooltel on tekkinud vaidlus ehitustööde kvaliteedi ja lepingule vastavuse osas, jätab tellija sageli tasumata ka nende tööde eest, mille osas vaidlus puudub, ei ole õigustatud.<sup>146</sup> Tellija peaks pärast kohustuse keeldumise õiguse kasutamist kasutama ka muud ehk lõplikku õiguskaitsevahendit.

Kui tellija on töö vastu võtnud, esitab töövõtja tellijale arve töö eest tasumiseks. Tellija on töö vastu võtnud, kuid seda märkustega töös esinevate puuduste osas. Tellija nõuab töövõtjalt puuduste kõrvaldamist ning töövõtja nõuab tellijalt töö eest tasumist. Tekib küsimus, et kui on vaja kõrvaldada puudused, kas siis tuleb vastuvõtmisel töö eest tasuda või võib seda teha pärast puuduste kõrvaldamist. Siinkohal tuleb jälgida põhimõtet, kas tellija keeldub töö eest tasumisest põhjendamatult. Näiteks puuduse korral, mis esineb selles, et töövõtja ei ole esitanud tellijale lepingus sätestatud ehituse dokumentatsioone, kuid ehitus on valminud ja isegi kui ehitusdokumentatsiooni üleandmise oleks olnud tasumise lepingujärgseks eelduseks, ei tuleneks sellest tellijale igal juhul õigust viivitada lepingujärgse tasu maksmise kohustuse täitmisega, kuna see ei oleks asjaolusid arvestades mõistlik ja ei vastaks hea usu põhimõttele, eelkõige kui töövõtja on oma kohustuse suuremas osas või oluliste puudusteta täitnud.<sup>147</sup>

---

<sup>144</sup> RKTko 3-2-1-42-12, p 11.

<sup>145</sup> Olli, H. Piisav teadlikkus ennetab konflikte ehitustöö tellijate ja töövõtjate vahel. 2012. Arvutivõrgus: <http://www.lauspartners.ee/157est.html>.

<sup>146</sup> Raudsepp, K. Ehituse töövõtuleping vältib asjatuid vaidlusi. – Äripäev. 27.05.2008.

<sup>147</sup> RKTko 3-2-1-18-04, p 13 ja RKTko 3-2-1-80-08, p 22.

Dokumentatsiooni esitamisega on tegemist kõrvalkohustusega. Riigikohus on leidnud, et ka siis, kui ehitusdokumentatsiooni üleandmine oleks tasumise lepingujärgseks eelduseks, ei tuleneks sellest tellijale igal juhul õigust viivitada lepingujärgse tasu maksmise kohustuse täitmisega. VÕS § 111 lg 3 kohaselt ei või kohustuse täitmisest keelduda, kui see ei oleks asjaolusid arvestades mõistlik või ei vastaks hea usu põhimõttele, kui teine lepingupool on oma kohustuse suuremas osas või oluliste puudusteta täitnud. Samuti tuleb meeles pidada, et VÕS § 111 lg 3 kohaselt võib tasu maksmisest keelduda ebaoluliste puuduste korral üksnes ulatuses, mis tõenäoliselt võiks kuluda puuduste kõrvaldamiseks ja sellega seotud kulutuste ja muu kahju hüvitamiseks.<sup>148</sup> Seega kui kahju, mis seisneb ehitise puudustes, moodustab lepingu hinnast kõigest 10%, saab tellija keelduda tasumast ka 10% lepingu hinnast, tellijal ei ole õigust keelduda tasumast töövõtjale kogu lepingu hinda. Võlaõigusseadus ei näe ette, et tellijal oleks õigus keelduda täielikult lepingu tasu maksmisest.

Tasu maksmisest keeldumise õigusega saab samal ajal nõuda töövõtjalt ebakvaliteetselt tehtud töö ümbertegemist. Tellija peab ka meeles pidama, millal ta nõuab töövõtjalt töö parandamist, kuid ta peab ka meeles pidama seda, et ta annaks puudusest õigeaegselt teada. Näiteks sellisel juhul kui tellija on tellinud töövõtjalt sauna plaatide panemise, kuid töövõtja on selle valmis teinud erineva mustriga, kui seda soovis tellija. Kuna tegemist on sisetööga, siis töös tehnilisi puudusi ei teki. Kui tellija on lasknud töövõtjal töö lõpuni teha, on ta kaotanud nõuda töö parandamist ja on kohustunud tasuma töövõtjale lepingujärgse tasu.

Kui tellija põhjendamatult keeldub tööde vastuvõtmisest ja töö loetakse vastuvõetuks, siis sellisel juhul oli töö vastuvõetuks lugemisest alates muutunud sissenõutavaks töövõtja poolt ka tasu maksmise nõue. Seega tellija peab olema kindel, et tal on õigus keelduda tasu maksmisest ja samal ajal ka töö vastuvõtmisest, kuna tasunõue loetakse sissenõutavaks töö vastuvõetuks lugemisest.<sup>149</sup> Tasu maksmisest õigustamatult keeldumise korral, võib töövõtja esitada kahjunõude tellija vastu.

Oluline on meeles pidada, et kui tellija ei tee töövõtjaga koostööd töö tegemisel (näiteks materjali muretsemine, juhiste andmine, muul viisil kaasaaitamine), võib töövõtja tellijalt nõuda samuti töö viivitamisega tekitatud kahju hüvitamist. Kui tellija on viivitanud enda kohustuse täitmisega ning sellega oluliselt rikkunud töövõtulepingut, võib töövõtja lepingu

---

<sup>148</sup> RKTko 3-2-1-73-10, p 31, RKTko 3-2-1-80-08, p-d 33, 34.

<sup>149</sup> Harju Maakohtu 12. oktoobri 2009 otsus tsiviilasjas nr 2-06-3945, p 22.

üles öelda ning nõuda tehtud tööde vastavat osa tasust ja nende kulutuste hüvitamist, mis tasus ei sisaldu. Seega tellija peab jälgima seda, et ta ei rikuks enda kohustuse täitmisega viivitamisel lepingut.

#### 4.1.3. Mitme õiguskaitsevahendi kasutamine

Välistatud on tasu maksmisest keeldumise õiguse kohaldamine, kui tellija on töövõtjale juba töö eest tasunud, sellisel juhul peaks tellija kohaldama teisi õiguskaitsevahendeid. Tasu maksmisest keeldumise õigusega samal ajal saab tellija kasutada ka teisi õiguskaitsevahendeid, üldjuhul ei ole tasu vähendamine täitmisest keeldumisega rakendatav. Samaaegselt võib tellija töövõtjalt nõuda ka kahju hüvitamist.

Sellega lõpeks ka kohustuse täitmisest keeldumise õigus. Seega juhul, kui tellija ei esita koos tasu maksmisest keeldumisega ka lepingu täitmise nõuet, on tal pärast tasu maksmisest keeldumist järgmise õiguskaitsevahendina võimalik kasutada lepingust taganemise õigust või juhul kui poolte vahel on vastav kokkulepe, võib ta ka lepingu üles öelda ning nõuda kahju hüvitamist. Kui ta valib kahju hüvitamise nõude koos täitmisnõudega, peab ta andma jällegi töövõtjale täiendava tähtaja puuduse kõrvaldamiseks. Kui tellija esitab kahju hüvitamise nõude lepingu täitmise asemel, kaasneb sellega ka lepingust taganemine ning sellisel juhul peab olema lepingule mittevastavuse osas tegemist olulise rikkumisega. Seega sellisel juhul on tellijapoolne õiguskaitsevahendite kasutamine üpris piiratud.

Tellijale täielikult tasu maksmisest keeldumise õigust ette ei näe, seda võib teha siis, kui sunnitakse töövõtjat kohustust täitma või siis tellija viivitaks tasu maksmise eest, kuna töövõtja ei ole enda lepingulisi kohustusi täinud. Seega tasu maksmisest keeldumise õigust võiks samaaegselt rakendada koos kohustuse täitmise nõudega. Siiski ei ole välistatud ka see, et tellija keeldub tasu maksmisest ning samaaegselt ei kohalda kohe teisi õiguskaitsevahendeid, vaid analüüsib, milliseid õiguskaitsevahendeid võiks ta edasi kasutada.

VÕS §-de 101 lg 2 ja 3, 111 järgi peaks tellijapoolne kohustuse täitmisest keeldumine välistama töövõtjapoolse kahju hüvitamise nõude täitmisega viivitamisega tekitatud kahju eest, samuti ka viivisenõude esitamisest. Seda juhul, kui täitmisest keeldumine tellija poolt on põhjendatud ja õiguslik. Samuti peaks olema välistatud täitmisest keelduva poole kohustus

maksta viivist rahalise kohustuse täitmisega viivitamise eest, kui tellijal on õigus tasu maksmisest keelduda õigustatult.<sup>150</sup>

Tasu maksmisest keeldumine on praktikas vähekohtatav. Reeglina, kui tellija on töö vastu võtnud ja seejärel ilmnevad puudused, siis on eelduslikult tasu juba makstud ehk tellijal ei ole enam kohustust, mille täitmisest keelduda. Kui aga tellija leiab, et töös esineb siiski palju puudusi, peaks ta pigem keelduma töö vastuvõtmisest, kui töö vastu võtma, sellisel juhul ei teki talle tasu maksmise kohustust ehk tal ei ole vaja eraldi keelduda tasu maksmisest (tasu maksmise kohustus tekib pärast töö vastuvõtmist VÕS § 637 kohaselt). Seega tasu maksmise kohustus on seotud töö vastuvõtmisega. Kui tellija on juba töö eest tasunud, kaotab ta tasu maksmise keeldumise kohaldamise õiguse, kuid see ei keela tellijal kasutada muid õiguskaitsevahendeid.

---

<sup>150</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 370.

## 5. Lepingulised õiguskaitsevahendid

### 5.1. Töövõtugarantii ja leppetrahv

#### 5.1.1. Töövõtugarantii kohaldamise eeldused ja piirangud ning mitme õiguskaitsevahendi kasutamine

Töövõtugarantii kohta on sätestatud erisätted, mis tulenevad eelkõige VÕS §-st 650. Samuti kohaldatakse töövõtugarantiile VÕS §-des 230 ja 231 sätestatud. Töövõtugarantii tuleneb seadusest, kuid see ei kohaldu lepingupoolte vahel ilma vastava kokkuleppe sõlmimiseta, seega töövõtugarantii kohaldamise eeldusteks on:

- töövõtja- ja tellijavaheline kokkulepe töövõtugarantii kohaldamiseks;
- töö lepingutingimustele mittevastavuse ilmnemine garantiis ettenähtud tähtaja jooksul.<sup>151</sup>

VÕS § 650 kohaselt eeldatakse töövõtja poolt töö suhtes garantiikohustuse võtmisel, et garantii katab kõiki selle kehtivuse ajal ilmnunud töö lepingutingimustele mittevastavusi. Garantiiga võtab üks isik lepingulise kohustuse, et täitab garantiiperioodi ajal teise isiku nõudel garantii sisuks oleva kohustuse. Garantiikohustus võib tekkida kokkuleppe kirjalikul sõlmimisel või töövõtjapoolse offerdi ehk pakkumuse tegemisest tellijale. Kuigi ofert eeldab aktsepti, on õiguskirjanduses leitud, et garantiilepingu sõlmimine võib toimuda ka garantiikirja üleandmisel ostjale.<sup>152</sup> Autor leiab, et taoline kokkuleppe sõlmimine võib toimuda ka ehituse töövõtulepingu puhul. Samuti on VÕS § 155 lg-s 1<sup>1</sup> sätestatud, et võlausaldaja nõustumust garantiiga eeldatakse<sup>153</sup>.

Ehitise garantii on töövõtugarantii alaliik, seega kehtivad tema suhtes ka kõik töövõtugarantii suhtes kehtivad üldised reeglid. Ehitise garantii võib lisaks garantiilepingule tekkida ka seaduse alusel, näiteks siis, kui töövõtja ei anna tellijale ehitusseadusest tulenevat või sellest soodsamat garantiid garantiilepingu kaudu vabatahtlikult.<sup>154</sup> EhS § 4 kohaselt on ehituse garantii ehitusettevõtja poolt võetud kohustus tagada, et tema ehitustöö vastab lepingu tingimustele ning ehitustöö tulemusena ehitatud ehitisel või selle osal säilivad määratud aja

---

<sup>151</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III 8. ja 10. osa (§-d 616–916 ja 1005–1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 92.

<sup>152</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007, lk 73.

<sup>153</sup> Harju Maakohus on enda 12. oktoobri 2009 otsuses tsiviilasjas nr 2-08-601 leidnud, et töövõtugarantiile kohalduvad ka VÕS §-s 155 sätestatud üldpõhimõtted.

<sup>154</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III 8. ja 10. osa (§-d 616–916 ja 1005–1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 92.



jooksul sihipärase kasutamise ja hooldamise korral ehitise või selle osa kasutamiseks vajalikud ohutuse ja kasutamise omadused ning kvaliteet. Garantii kestus on seaduse alusel vähemalt kaks aastat ehitamise lõppemise päevast arvates. Töövõtjal on kohustus kahe aasta jooksul pärast töö üleandmist tagada, et töö vastab lepingu tingimustele, isegi kui tellija ja töövõtja lepivad kokku lühemas tähtajas.<sup>155</sup> Ehitise omanik, käesoleva töö kontekstis ehitise tellija, peab meeles pidama, et ta peaks töövõtjaga määrama ehituse lõppemise päeva nendevahelises lepingus, sest kui ehitamise lõppemise päeva ei ole lepingus määratud, loetakse ehitise garantii alguse ajaks ehitise omanikule üleandmise päev (EhS § 4 lg 2), seega ehitise garantiiaeg võib tellijale lüheneda. Lüheneda võib garantiiaeg sellisel juhul, kui tellija on küll töö vastu võtnud, kuid vaidleb puuduste osas töövõtjaga, mistõttu ei ole ta ehitisse sisse kolinud.

Garantii kohaldamine ei piira tellijal töövõtulepingust tulenevate muude õiguskaitsevahendite kasutamist ja muude nõuete esitamist (VÕS § 230 lg 5), samas saab nende õiguste kasutamist piirata vastavate kokkulepete sõlmimisega garantiikokkuleppes<sup>156</sup>. Näiteks võivad pooled töövõtugarantii tingimusena sätestada, et garantii korras töö mittevastavuse parandamist võib nõuda üksnes teatud tüüpi puuduse ilmnemisel.<sup>157</sup> Garantiist tulenevad nõuded on sõltumatud töövõtulepingust<sup>158</sup> ja seadusest tuleneva vastutuse olemasolust, samuti kui tellija ei saaks mingit nõuet esitada töövõtulepingust tulenevate piirangute tõttu, võib ta nõude esitada garantii alusel.<sup>159</sup> Seega garantii alusel esitatavate nõuete suhtes saab kasutada üksnes garantiist tulenevaid vastuväiteid ning VÕS § 101 sätestatud õiguskaitsevahendite suhtes eksisteerivad vastuväiteid esitada ei saa. Seega garantii alusel ei saa töövõtja vaielda tellija vastu kohustuse täitmisele, olenemata sellest, et seaduse alusel ta teatud kohustust täitma ei peaks. Töövõtja vastutuse puudumine lepingule mittevastavuse eest ei piira garantii alusel kohustuse täitmise nõudmist, samas välistab töövõtja kohustuse kõrvaldada puudus töös garantii alusel tellija poolt asja ebaotstarbekas kasutamine. Seega tellija kui ehitise omanik peab garantiist tuleneva nõude maksmapanekuks tõendama ehitisel garantiiaja jooksul niisuguse puuduse olemasolu, mis viitaks võimalikule ehitusveale<sup>160</sup>, töövõtja aga tõendama

---

<sup>155</sup> Raudsepp, K. Ehitise töövõtuleping vältib asjatuid vaidlusi. – Äripäev. 27.05.2008.

<sup>156</sup> RKTko 3-2-1-177-11, p 11.

<sup>157</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007, lk 73.

<sup>158</sup> RKTko 3-2-1-177-11, p 12 ja RKTko 3-2-1-73-10, p 34.

<sup>159</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007, lk 73.

<sup>160</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III 8. ja 10. osa (§-d 616–916 ja 1005–1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 92.

garantiikohustust välistava erandi eksisteerimise<sup>161</sup>, mis väljenduks ehitise mittesihipärases kasutamises või hooldamises<sup>162</sup>.

Kui ehitise puuduse tõttu on töövõtulepingust tuleneva nõude aegumistähtaeg 5 aastat pärast tellijale üleandmist, siis töövõtugarantii puhul ei ole sätestatud aega, mil garantii peab kehtima, tellija ja töövõtja võivad selles kokku leppida vastavalt enda vajadustele. Oluline on see, et kui puudus ilmneb pärast garantiiaja möödumist, siis puuduse kõrvaldamise nõuet garantii alusel esitada ei saa, nõuded tuleb esitada garantiitähtaja jooksul.

### 5.1.2. Töövõtugarantii sisu

Garantiisid on palju erinevaid liike. On garantiisid kui tagatiskohustusi, mis kuuluvad krediitdiasutuste ning kindlustusseltside pakutavate teenuste hulka<sup>163</sup>, kuid on olemas ka müügigarantii<sup>164</sup>, ehitise garantii ja töövõtugarantii. Ehitise tellimisele töövõtulepingu alusel on kohaldatav töövõtugarantii. Garantii eesmärk on anda tellijale seaduses sätestatust soodsam seisund. Töövõtugarantii puhul on tegemist lisatagatisega, millest tulenevate lisaõiguste maksmapanek on õigustatud isiku jaoks kergem kui lepinguliste õiguskaitsevahendite kasutamine.<sup>165</sup>

Kui ehitise garantii tekib seaduse alusel, peab ehitise olema ohutu ja säilitama kasutusomaduse, siis töövõtugarantii kokkulepe võib vastavalt pooltevahelisele kokkuleppele sisaldada kas laiemas või kitsamas määras nõudeid, samuti võivad nõuded üldse puududa. Seega võivad pooled kokku leppida konkreetsetes tingimustes, mida tellija näeb ette ehitise puudusena. Kui ehitises ilmnevad puudused, saab tellija valida, kas ta esitab töövõtjale nõude garantii alusel või töövõtulepingu alusel. Tellijale on kasulik töövõtugarantiid kohaldada eelkõige sellepärast, et garantiiperioodi ajal ilmunud ehitusvigade puhul ei pea tellija tõendama, et puudused esinesid juba töö vastuvõtmise hetkel. Samas peab tellija eristama ehitises puudust, mis oli olemas ehitise vastuvõtmise hetkel ning millest tellija oli teadlik. Töövõtugarantii kasutamise eelis seisneb ka selles, et töövõtulepingu alusel on ehitise töövõtulepingule

<sup>161</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007, lk 73.

<sup>162</sup> RKTko 3-2-1-177-11, p 11 ja Harju Maakohtu 17. juuni 2011 otsus tsiviilasjas nr 2-08-81272, p 11.

<sup>163</sup> Kull, I., Hussar, A. Kohustuse täitmise tagamine sõltumatu garantiiga. – Juridica 2001/X, lk 715.

<sup>164</sup> Müügigarantiiks VÕS § 230 kohaselt on müüja lubadus asi vajadusel tasuta eest või tasuta parandada või välja vahetada või muul viisil tagada asja vastavus kokkulepitud omadustele.

<sup>165</sup> Harju Maakohtu 12. oktoobri 2009 otsus tsiviilasjas nr 2-08-601.

mittevastavuse tõendamine kallis, kuna eeldab ekspertiiside tegemist ning ekspertide palkamist. Samas juhul, kui tellija nõuab töövõtjalt ka töövõtugarantiid, peab ta olema teadlik, et selle tõttu võib töövõtulepinguga töövõtjale makstav tasu suurened. Töövõtja peab arvestama sellega enda hinnapakumuses. Samas töövõtugarantiiga saab tellija nõuda täpselt nende puuduste kõrvaldamist, mida ta ise oluliseks peab, piisab sellest, et need oleksid töövõtugarantii tingimusteks.

Garantiist tuleneva nõude puhul on tegemist täitmisenõudega. Riigikohus on enda 28. veebruari 2012 tsiviilasjas nr 3-2-1-177-11 leidnud, et garantiilepingu alusel tekib võlasuhe, mille sisuks on töövõtja poolt tagada kokkulepitud omadustega ja puudusteta töö. Sama sisu on ka täitmisenõudel VÕS § 646 kohaselt, töövõtja peab tegema lepingutingimustele vastava töö. Garantiilepingust tulenevate nõuete puhul on tegemist lepingu täitmise nõudega, hõlmatud ei ole need nõuded, mis ei ole otseselt seotud lepingu täitmise nõudega nagu kahju hüvitamise nõuded, lepingust taganemine, hinna alandamine ja enda kohustuse täitmisest keeldumine. Samas pärast garantii tähtaja lõppemist võib tellija töövõtja vastu nõudeid esitada töövõtulepingust tulenevalt.

Autor leiab, et EhS § 4 lg-s 3 sätestatud mõistliku aja jooksul ehitusvigade kõrvaldamine kohaldub samuti töövõtugarantiile. Mõistliku aja mõistet ei ole seaduses sätestatud, see sõltub alati konkreetsest asjaoludest, milleks on näiteks ehitusvea iseloom ning selle vea esinemise aeg (näiteks kui ehitise puuduseks on katuseleke, peaks olema selle lekke kõrvaldamine tehtud ühe kuu jooksul puuduse teadasaamisest töövõtja poolt), või sellest kui pikka ettevalmistust ja milliseid ilmastikutingimusi puuduse kõrvaldamine vajab (näiteks fassaadi värvimisel on vajalik, et õhuniiskus oleks teatud tasemel).<sup>166</sup>

Seega peaks tellija kindlasti kasutama töövõtugarantiist tulenevaid eeliseid kohustuse täitmise nõudmisel, kuna töövõtja ei saa garantiivastutuse puhul tugineda VÕS § 641 lg-s 3 toodud vastutusest vabanemise alusele.<sup>167</sup> Samas tekib küsimus, kas ka siin kehtivad piirangud, mis on sätestatud ka täitmisenõudele<sup>168</sup>, mis seisnevad selles, et tellija võib nõuda töö parandamist või uue töö tegemist, kui sellega ei põhjustata töövõtjale ebamõistlikke kulusid või põhjendamatuid ebamugavusi, arvestades muu hulgas asja väärtust ja lepingutingimustele

---

<sup>166</sup> Sultson, S. Kaheaastane garantii paneb majaomaniku proovile. – Äripäev. 12.12.2007.

<sup>167</sup> RKTko 3-2-1-177-11, p 14.

<sup>168</sup> Käesoleva magistritöö peatükk 2.1.1.

mittevastavuse olulisust (VÕS § 646 lg 1). See küsimus tekib eelkõige ka sellisel juhul, kui garantiis endas nende vastuväidete esitamisele ei ole viidatud.

Autor leiab, et ka siinkohal tuleb kohaldada mõistlikkuse ja hea usu põhimõtet ning VÕS §-s 646 sätestatud piiranguid. Töövõtjale oleks liiga koormav kui ta peaks igasugused puudused kõrvaldama (sama näite võiks tuua hoone puhul, mille puudus seisneb, et selle seinad ei ole helikindlad), mida tellija nõuab. Tuleb lähtuda hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest ning vaadata puuduse parandamise kõrval ka teisi õiguskaitsevahendeid. Kuna tegemist on täitmisenõudega, kehtivad autori arvates samad piirangud, mis kohustuse täitmise nõude puhul, seega täitmisenõude esitamise töövõtugarantii korras peaks samuti järgima seda, kas töö väärtuse vähenemine on suurem kui puuduse kõrvaldamise või asendamise kulud. Kui ei ole, siis peaks tellija jällegi vaatama, kas ta saab kasutada pigem teisi õiguskaitsevahendeid.

Siiski leiab autor, et töövõtugarantii kohaldamine on tellijale kõige lihtsam õiguskaitsevahend, mida kohaldada, kuid ka siinkohal tuleb arvestada võlaõigusseaduse ja lepinguõiguse üldpõhimõtetega. Kui on tegemist lihtsamate puudustega, mille kõrvaldamine on igal juhul vajalik, näiteks olukord, kus maja seintes on praod, soovitab autor pigem kohaldada töövõtugarantiid, vastasel juhul peab ta tõendama, et töövõtja vastutab puuduse eest täitmisenõude esitamisel, sest töövõtu lepingu alusel nõuda lepingu täitmist õiguskaitsevahendina, peab tellija tõendama, et töövõtja vastutab puuduste eest.

### 5.1.3. Leppetrahv

Leppetrahv on sätestatud VÕS §-s 159 ja tegemist on dispositiivse sättega, mille põhiliseks eelduseks on töövõtjapoolne kohustuse rikkumine ning vastava leppetrahvi kohaldamise kokkuleppe olemasolu tellija ja töövõtja vahel. Tellija ei pea tõendama talle tekkinud reaalselt kahju, vaid piisab rikkumise faktilisest tõendamisest ning selle kindla rikkumise eest ettenähtava leppetrahvi olemasolust<sup>169</sup>. Leppetrahvi kokkuleppimisel kohustuse rikkumise puhuks võib kahjustatud lepingupool lisaks leppetrahvile nõuda ka kohustuse täitmist. Seda vaid siiski sellisel juhul, kui leppetrahv lepiti kokku kohustuse täitmisele sundimiseks, mitte kohustuse täitmise asendamiseks VÕS § 159 lg 1 kohaselt. Leppetrahvi võib nõuda mõistliku

---

<sup>169</sup> Väli, J. Leppetrahvi nõude esitamise tähtajast. 2012. Arvutivõrgus: <http://www.lauspartners.ee/152est.html>.

aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamisest (VÕS § 159 lg 2), pärast mõistliku aja lõppemist lõpeb leppetrahvi nõue.

Leppetrahv on ette nähtud juhuks, kui töövõtja rikub enda kohustust. Tavaliselt lepitakse kokku teatud rahasumma, mida lepingut rikkunud pool on kohustatud teisele poolele tasuma. Harvemal juhul võlgnetakse rahalise kohustuse asemel tegu, lepingupoolel on olemas selline valikuõigus.<sup>170</sup> VÕS § 158 lg 1 kohaselt on leppetrahv lepingus ettenähtud lepingut rikkunud lepingupoole kohustus maksta kahjustatud poolele lepingus määratud rahasumma. Leppetrahvi puhul on tegemist lepingulise õiguskaitsevahendiga, samuti tuleb leppetrahvi nõudmisel arvestada poolte kohustust käituda teineteise suhtes hea usu põhimõttest lähtuvalt. Leppetrahvi funktsioonid on survefunktsioon ja kahju hüvitamise funktsioon. Kahju hüvitamise funktsioon seisneb selles, et selle summa määramisel peavad pooled eeldatavalt tekkiva kahju ulatuse summana omavahel lepingus kokku leppima. Kohtutel on siiski õigus seda summat vähendada, näiteks siis, kui nimetatud summa on ebamõistlikult kõrge, arvestades lepingu maksumusega<sup>171</sup> (VÕS § 162 lg 1).<sup>172</sup>

Kui tegemist on ebamõistlikult suure leppetrahviga, kuulub see vähendamisele mõistliku summani (VÕS § 162 lg 1). Üldtunnustatud on asjaolu, et kohus ei või vähendada leppetrahvi summani, mis jääb alla selle, mille tellija saaks nõuda üldise kahju hüvitamise nõude alusel.<sup>173</sup> Seega autor leiab, et igal juhul on tellijale kasulik leppetrahvi funktsioon lepingus sätestada, sest isegi kui töövõtja vaidleb leppetrahvi kohaldamisele vastu ja nõuab kohtu kaudu selle vähendamist, ei või kohus seda vähendada alla selle summa, mille tellija saaks niikuinii nõuda üldise kahjuhüvitisena. Tellijale on see kasulik ka sellepärast, et ta ei pea hakkama tõendama reaalselt kahju, vaid seda, et vastav rikkumine on faktiliselt toimunud ning sellele rikkumisele on lepingus ettenähtud leppetrahv. Siiski peab tellija ka jälgima, et ta liigselt leppetrahvi nõudeid lepingusse ei lisaks, sellisel juhul ei pruugi töövõtja soovida enam lepingut sõlmida, kuna kardab, et tellija hakkab nõuda iga pisema rikkumise eest leppetrahve.

---

<sup>170</sup> Sander, A. Leppetrahv. – Juridica 2003/X, lk 686.

<sup>171</sup> RKTko 3-2-1-80-99 ja Tartu Ringkonnakohtu 28. märtsi 2011 otsus tsiviilasjas nr 2-08-93881.

<sup>172</sup> Leppetrahvi summa vähendamine oleks mõistlik ka näiteks enne töö vastuvõtmist. Praktikas on sagedane kokkulepe, et viivituse korral peab töövõtja tasuma tellijale teatud protsendi kogu lepingu hinnast. Samas kui töövõtja on viivituses töö viimase etapiga, mille maksumus on näiteks 5% lepingu maksumusest, siis on ebamõistlik arvestada leppetrahvi kogu lepingu maksumusest. Selline kokkulepe oleks mõistlik vaid erandlikel asjaoludel: kui kõikide tööde valmimine on tellijale erakordselt vajalik ja viivitus tekitab talle kahju. Kui eramaja puhul jääb väike töö tähtjaks lõpetamata, siis eelduslikult see pole tellijale väga koormav ja leppetrahvi võiks arvestada viivitamises oldud etapi maksumusest, mitte kogu ehitustööde maksumusest.

<sup>173</sup> Sander, A. Leppetrahv. – Juridica 2003/X, lk 689.

Käesolevas töös on autor püüdnud välja selgitada, milline on õiguskaitsevahendite kasutamise hierarhia ehk millises järjekorras peaks tellija õiguskaitsevahendeid kohaldama. Tellijal on võimalus pärast töö vastuvõtmist kasutada nõudeid, kujundusõigust kui ka keelduda oma kohustuse täitmisest. Kui see on lepinguga ette nähtud, on tellijal võimalik kasutada lepingulisi õiguskaitsevahendeid, nagu töövõtugarantii ja leppetrahv. Enne konkreetse õiguskaitsevahendi kohaldamist peab tellija hindama seda, kas selle eeldused on täidetud, kas kohustusi on rikutud ning kas töövõtja vastutab kohustuse rikkumise eest. Siiski leiab autor, et kui tellijal esineb alus töö vastuvõtmisest keelduda, peaks ta seda õiguskaitsevahendit kõige esimesena kasutama, kuna töö vastuvõtmisega või töö vastuvõetuks lugemisega läheb tellijale üle töö juhusliku hävimise ja kahjustamise riisiko (VÕS § 640 lg 2), tellijale kahjulik on ka see, et töö vastuvõtmisega kaasneb tõendamiskoormuse ümberpöördumine ja tasu maksmise kohustus.

Kohustuste täitmise nõue tuleneb VÕS §-dest 108 ja 646 ning on tavaliselt üks esimesi õiguskaitsevahendeid, mida tellija töövõtja vastu kasutab ja tihti on see ka kõige efektiivsem. Lepingu täitmise nõude puhul on tellija valida, kas ta soovib uue töö tegemist, töö parandamist või kulutuste hüvitamist, tellides töö kolmandalt isikult või tehes töö ise. Siinkohal on tellija võimalused täitmisnõudes endas suhteliselt piiratud, näiteks kui tellija nõuab töö parandamist, on seaduses sätestatud, et töövõtja võib teha ka uue töö, kui see on talle kasulikum ja soodsam. Seega tellija valikuvõimalus on piiratud sellega, et ta peab arvestama, kas uue töö tegemise või töö parandamise kulud on ebamõistlikud või tekitab see töövõtjale põhjendamatu ebamugavusi.

Kui tellija valib täitmisnõude kohaldamisel, et ta teeb töö ise või laseb töö kolmandal isikul teha ning nõuab töövõtjalt kulutuste hüvitamist VÕS § 646 lg 5 kohaselt, peab tellija arvestama ka sellega, et sellisel juhul on ta kohustatud eelnevalt kandma kulutusi. Tellijal ei ole valikuvõimalust esmalt peab ta nõudma töövõtjalt enda kohustuse täitmist ning kui töövõtja seda mõistliku aja jooksul ei tee või keeldub puuduse parandamisest, alles siis võib tellija kasutada kulutuste hüvitamise nõuet. VÕS § 646 lg 5 nimetatud kulutuste hüvitamise nõue ja kahju hüvitamise nõue VÕS § 115 kohaselt on sarnased ning suunatud sarnase huvi rahuldamisele. Mõlema sätte kohaldamisel eeldatakse, et tellija peab andma töövõtjale mõistliku aja puuduste kõrvaldamiseks. Erinevus seisneb selles, et VÕS § 646 lg 5 kohaselt saab nõuda kulutuste hüvitamist, mis kulub töövõtja eest tehtud tööde tasumiseks, seega

kulutuste hüvitamise institutsiooni kasutamisel VÕS § 646 lg 5 kohaselt, on põhiliseks eelduseks tellija poolt kulude kandmine. Kuigi mõlema sätte kohaldamisel on erinevad tulemused, ei ole võimalik neid koos kasutada. Seega tellijal on mõistlik hinnata seda, kas ta soovib lepingu täitmist või lepib ta töös esinevate puudustega ning nõuab kahju hüvitamist lepingu täitmise asemel.

Täitmisnõudega konkureerivad õiguskaitsevahendid on täitmisnõude osas sekundaarsed, kuna nende kohaldamine tuleb reeglina kõne alla alles siis, kui VÕS § 646 täitmisnõuet ei täideta.<sup>174</sup> Seega igal juhul peab tellija kasutama esimese õiguskaitsevahendina lepingu täitmise nõuet, kuna töövõtjal peaks olema õigus saada teada, mis tema tehtud töös valesti on ning töövõtjal peaks olema õigus seda parandada. Kui töövõtja parandusi või uut tööd teha ei saa, siis peaks tellijal olema võimalus kasutada muid õiguskaitsevahendeid. Sisuliselt sama huvi rahuldamisele on suunatud lepingu täitmise nõue ja tasu maksmisest keeldumise õigus, samas ei ole välistatud nende nõuete üheaegne kasutamine. Seega leiab autor, et tellija võiks täitmisnõudega samaaegselt keelduda ka tasu maksmisest, kui ta pole seda juba tasunud.

Kui tellija keeldub tasu maksmisest, võib ta esitada lepingu täitmise nõude ainult samaaegselt. Samuti võib tellija samaaegselt kasutada kahju hüvitamise nõuet lepingu täitmise nõude asemel. Sellisel juhul peab lepingutingimustele mittevastavus tulenema vähemalt olulisest lepingurikkumisest. Samuti võib tellija esitada ka lepingu täitmise nõude koos kahju hüvitamise nõudega. Muid õiguskaitsevahendeid ei ole tellijal õigus kasutada pärast tasu maksmisest keeldumist.

Kohtupraktika kohaselt olukorras, kus pooltel on tekkinud vaidlus ehitustööde kvaliteedi ja lepingule vastavuse osas, jätab tellija sageli tasumata ka nende tööde eest, mille osas vaidlus puudub, ei ole õigustatud. Tellija peaks pärast kohustuse keeldumise õiguse kasutamist kasutama ka muud ehk lõplikku õiguskaitsevahendit. Samuti tuleb meeles pidada, et VÕS § 111 lg 3 kohaselt võib tasu maksmisest keelduda ebaoluliste puuduste korral üksnes ulatuses, mis tõenäoliselt võiks kuluda puuduste kõrvaldamiseks ja sellega seotud kulutuste ja muu kahju hüvitamiseks.<sup>175</sup>

---

<sup>174</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III 8. ja 10. osa (§-d 616–916 ja 1005–1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 90.

<sup>175</sup> RKTko 3-2-1-73-10, p 31, RKTko 3-2-1-80-08, p-d 33, 34.

Seega tasu maksmisest keeldumise õigus on ainus õiguskaitsevahend, mida tellija saab kohaldada ilma, et ta oleks eelnevalt nõudnud töövõtjalt töö parandamist. Seda juhul, kui ta keeldub ainult tasu maksmisest, kasutamata samaaegselt muid õiguskaitsevahendeid. Sellisel juhul on tellijal aega ja ka võimalus selgitada välja, millist õiguskaitsevahendit ta järgmisena kasutab. Tegemist oleks tasu maksmise viivitamisega.

Samaaegselt tasu maksmisest keeldumisega, võib tellija ka lepingust taganeda, kui tegemist on olulise lepingurikkumisega. Sellisel juhul lõpeks kohustuse täitmisest keeldumise õigus. Kui tellija ei esita koos tasu maksmisest keeldumisega ka lepingu täitmise nõuet, on tal pärast tasu maksmisest keeldumist järgmise õiguskaitsevahendina võimalik kasutada lepingust taganemise õigust või juhul kui poolte vahel on vastav kokkulepe, võib ta ka lepingu üles öelda ning nõuda kahju hüvitamist. Kui ta valib kahju hüvitamise nõude koos täitmisnõudega, peab ta andma töövõtjale täiendava tähtaja puuduse kõrvaldamiseks. Kui tellija esitab kahju hüvitamise nõude lepingu täitmise asemel, kaasneb sellega ka lepingust taganemine ning sellisel juhul peab olema lepingule mittevastavuse osas tegemist olulise rikkumisega. Seega sellisel juhul on tellijapoolne õiguskaitsevahendite kasutamine üpris piiratud.

Kahju hüvitamise nõuet peaks saama alati kasutada. Kui tellija nõuab kahju hüvitamist täitmise asemel, peab ta esmalt esitama lepingu täitmise nõude, kuna lepingust taganemise eeldus on oluline lepingurikkumine või see, et töövõtja ei ole parandusi töös teinud, keeldub paranduste tegemistest või parandused on ebaõnnestunud. Seega pärast kahju hüvitamise nõuet kohustuse täitmise nõude asemel, lõpeb kohustuse täitmise nõude õigus. Vastasel juhul nõuaks tellija hoone ehitamist samal ajal sellega, et ta nõuab kahju hüvitamist hoone ehitamise asemel. Kui tellija nõuab kahju hüvitamist koos täitmisnõudega, on ta niikuinii kohustatud lepingu täitmise nõude esitama. Seega igal juhul tuleb kohaldada enne kahju hüvitamise nõuet lepingu täitmise nõuet. Sisult on sama huvi rahuldamisele suunatud ka tasu vähendamise õigus. Seetõttu ei või neid koos kasutada, tellija peab valima, kas nõuab tasu vähendamist või kahju hüvitamist. Kahju hüvitamise nõudega võib tellija samaaegselt keelduda enda kohustuse täitmisest.

Riigikohus on leidnud, et enne tasu vähendamist peaks tellija nõudma töövõtjalt lepingu täitmist.<sup>176</sup> Seega lepingu täitmist tuleks nõuda enne tasu vähendamist, korraga neid nõuda ei saa. Sellisel juhul peab tellija tegema valiku, millist õiguskaitsevahendit ta kasutab. Pärast

---

<sup>176</sup> RKTko 3-2-156-11, p 20.



seda, kui täitmisenõue on ebaõnnestunud, saab tellija tasu vähendada. Tasu vähendamine on sarnane kahju hüvitamise nõudele. Erinevus seisneb selles, et tasu vähendamisel võetakse arvesse kohase ja mittekohase täitmise väärtus, kuid kahju hüvitamise nõude puhul võib hüvitamisele kuuluv kahju olla nii varaline (otsene varaline kahju või saamata jäänud tulu) kui ka mittevaraline. Tellija võib nõuda kahju hüvitamist, mis seisneb kahju olemasolu või selle suuruse tuvastamiseks tehtud tellija kulutustes. Samuti võib tellija nõuda kahju hüvitamist kulude osas, mida tellija on kandnud, et ära hoida kahju tekkimist. Kahju hüvitamise nõue on tellijale kasulik, kui näiteks hoones on puudused, millega tellija lepib, nõudes samal ajal kahju hüvitisena väärtuse vahe. Sama on ka tasu vähendamise õiguse puhul.

Tasu vähendamine on suhteliselt soodne õiguskaitsevahend tellijale, sest see toimub põhimõtteliselt ühepoolset. Kasulik on see selliste tööde puhul, kus puudused on väikesed või mille vastuvõtmisega on kiire. Tellija võtab töö vastu ja teatab, et kohaldab tasu vähendamist, kuna töö ei vasta lepingutingimustele. Töövõtjal ei jää tihtipeale ei jää muud üle kui sellega leppida või vaielda tasu vähendamise vastu kohtu kaudu. Reeglina töövõtja seda siiski kohtus vaidlustama ei hakka, mis on tellijale kasulik, kuna sellisel juhul on ta saanud sisuliselt töö (küll puudusega) ja maksnud selle eest palju vähem kui töövõtulepingus kokku lepidi.

Autori hinnangul peaks lepingust taganemine olema tellija viimane õiguskaitsevahend, mida ta enda õiguste kaitsmiseks kasutab. Esmalt on tellijal kohustus anda töövõtjale mõistlik aeg töö parandamiseks. Pärast lepingust taganemist lõpeb tellija ning töövõtja lepinguline suhe. Koos võib tellija kasutada lepingust taganemise õigusega kahju hüvitamise nõuet, samuti võib tellija keelduda tasu maksmisest. Üksteist välistavad tasu vähendamine ja lepingust taganemine. Seega enne lepingust taganemist võiks tellija tasu vähendada (eeldusel, et tegemist ei ole olulise puudusega). Kui tellija lepingust taganeb, on tal võimalik veel keelduda tasu maksmisest ning nõuda kahju hüvitamist.

Eeltoodust tulenevalt leiab autor, et kõigepealt peaks tellija kasutama lepingu täitmise nõuet, samaaegselt võiks ta kasutada ka tasu maksmisest keeldumist. Alles seejärel peaks tellija kasutama muid õiguskaitsevahendeid, kuid tuleb meele pidada, milliseid võib tellija samaaegselt kasutada ning milliseid mitte.

Autor leiab, et pärast töö vastuvõtmist on tellijal kõige kasulikum kohaldada töövõtugarantiid ja leppetrahvi. Kui ehitises ilmnevad puudused, saab tellija valida, kas ta esitab töövõtjale nõude töövõtugarantii või töövõtulepingu alusel. Töövõtugarantii puhul on tegemist

lisatagatisega, millest tulenevate lisaõiguste maksmapanek on õigustatud isiku jaoks kergem kui lepinguliste õiguskaitsevahendite kasutamine.<sup>177</sup> Töövõtugarantii kehtvusajal ja ka pärast garantiiaja lõppu on tellijal võimalus kasutada õiguskaitsevahendeid töövõtulepingu alusel. Tellijale on kasulik töövõtugarantiid kohaldada eelkõige sellepärast, et garantiiperioodi ajal ilmunud ehitusvigade puhul ei pea tellija tõendama, et puudusid esinesid juba töö vastuvõtmise hetkel. Töövõtugarantii kasutamise eelis seisneb ka selles, et töövõtulepingu alusel on ehitise töövõtulepingule mittevastavuse tõendamine kallis, kuna eeldab ekspertiiside tegemist ning ekspertide palkamist. Kuid ka siinkohal tuleb arvestada võlaõigusseaduse ja lepinguõiguse üldpõhimõtetega. Kui on tegemist lihtsamate puudustega, mille kõrvaldamine on igal juhul vajalik, näiteks olukord, kus maja seintes on praod, soovib autor pigem kohaldada töövõtugarantiid, vastasel juhul peab ta tõendama, et töövõtja vastutab puuduse eest täitmisenõude esitamisel, sest töövõtu lepingu alusel nõuda lepingu täitmist õiguskaitsevahendina, peab tellija tõendama, et töövõtja vastutab puuduste eest.

Tellijale on ka leppetrahvi nõudmine kasulik, kuna ta ei pea hakkama tõendama reaalselt kahju, vaid peab tõendama selle, et vastav rikkumine on faktiliselt toimunud ning sellele rikkumisele on lepingus ettenähtud leppetrahv. Siiski peab tellija ka jälgima, et ta liigselt leppetrahvi nõudeid lepingusse ei lisaks, sellisel juhul ei pruugi töövõtja soovida enam lepingut sõlmida, kuna kardab, et tellija hakkab nõudma iga pisema rikkumise eest leppetrahve. Tellija peab arvestama ka sellega, et kui tegemist on ebamõistlikult suure leppetrahviga, kuulub see vähendamisele mõistliku summani, kuid mitte alla selle, mille tellija saaks nõuda üldise kahju hüvitamise nõude alusel.<sup>178</sup> Seega autor leiab, et igal juhul on tellijale kasulik leppetrahvi funktsioon lepingus sätestada, sest isegi kui töövõtja vaidleb leppetrahvi kohaldamisele vastu ja nõuab kohtu kaudu selle vähendamist, ei või kohus seda vähendada alla selle summa, mille tellija saaks niikuinii nõuda üldise kahjuhüvitisena.

Autor on enda töös uurinud ka seda, kas tellija saab ehituse töövõtulepingust taganeda või peaks ta lepingu üles ütlema. Segadus võib tuleneda sellest, et lepingust taganemine on lepingu tagasiulatuv lõpetamine, lõpeb ainult edasitäitmise kohustus. Lõpeb lepingu täitmisenõue, kuid lepingu rikkumisest tulenevad nõuded, näiteks kahju hüvitamise nõue, leppetrahvi või viivise nõuded säilivad.<sup>179</sup> Oluline on tellijale, et ta saaks aru, mis on lepingust taganemine ja mis on lepingu ülesütlemine, nimelt lepingu ülesütlemisel, võib tellija

---

<sup>177</sup> Harju Maakohtu 12. oktoobri 2009 otsus tsiviilasjas nr 2-08-601.

<sup>178</sup> Sander, A. Leppetrahv. – *Juridica* 2003/X, lk 689.

<sup>179</sup> Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. *Võlaõigusseadus I Üldosa* (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006, lk 625.

töövõtulepingu igal ajal üles öelda, kuid lepingust saab tellija taganeda vaid siis, kui töövõtja on lepingut oluliselt rikkunud. Lepingust taganemise tagajärg on üleantu tagastamise kohustus, mida ehituse töövõtulepingu puhul nii lihtsalt teha ei saa. Lepingust taganemise korral oleks tellija kohustatud tagastama ehitatud hoone ning töövõtja on kohustatud tagastama tasu, mille ta on saanud. Ehitise puhul peaks tellija hüvitama ehitise kui saadu väärtuse, kui tellija vara (ehk kinnistu, millele ehtis on rajatud) väärtus on töövõtja loodu tulemusena suurenenud või kui tal on töövõtja tehtud töö tõttu võimalik säästa tulevikus vajalikke kulusi.<sup>180</sup> Lepingu ülesütlemisel tellija poolt, on töövõtjal õigus nõuda kokkulepitud tasu. Seega lepingust taganemine ja lepingu ülesütlemine võivad olla ehituse töövõtulepingu puhul sarnased, kuid nendel on erinevad tagajärjed. Lepingust taganemine oleks tellijale kasulik sellisel juhul, kui ta ei ole tööd vastu võtnud ning hoone on alles poolik. Kuid ka sellisel juhul peaks tellija hüvitama töövõtjale vähemalt materjalide maksumuse.

Tellija peab arvestama õiguskaitsevahendite kasutamisel, mis on talle kasulik, kas puudused, mis esinevad töös, tuleb kindlasti parandada, või lepib ta puudustega ning nõuab vaid kahjuhüvitist, kohaldab tasu vähendamist või leppetrahvi. Lepingust taganemine ja suure kahjuhüvitise nõude esitamisel peab tellija analüüsima, kas lepingurikkumise olulisus annab piisava aluse nende õiguskaitsevahendite kasutamiseks. Kindlasti peab tellija töövõtja valimisel ka arvestama sellega, kui pikalt on töövõtja ehituse alal töötanud, sellisel juhul saab vähendada riske, et pärast ehitise valmimist ja puuduste ilmnemisel ei ole tellijal enam võimalik õiguskaitsevahendeid kasutada, kuna töövõtja on maksejõuetu.

---

<sup>180</sup> Kairjak, M., jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. Äripäeva käsiraamat, punkt 6.2.3., lk 17.

## The freedom and extent of choosing a remedy illustrated by contraction contracts

The main purpose of the thesis is to find out what should be the hierarchy of judicial remedies that is to say in which order should the principal choose his/her judicial remedies and which of them are the most useful after accepting the job. An important aspect for the principal after accepting the job is that unlike the problems occurring before accepting the work, the risk of accidental loss or damage is transferred to the principal and with the acceptance, the general claim for execution is ended which is specified in the claim for rectification of deficiencies.

The judicial remedies the principal has before accepting the job are not examined here, including the principal's right to refuse to accept the job, the principal's rights if the contractor suspends construction or starts to dispute the terms of the contract. Also, the situation where bankruptcy of the contractor has already been calculated in the bidding is not analyzed.

The thesis is divided into five chapters according to their subject matter in relation to judicial remedies, therefore divided as followed: claims, rights of discretion, arguments which postpone the fulfilment of the contract and contractual judicial remedies.

The principal has the possibility to refuse to accept the job, use his/her right of discretion or refuse to fulfil his own obligation. If it is agreed upon in the contract, the principal has also the right to use contractual judicial remedies. Before implementing a specific remedy, the principal has to assess whether all the requirements for the remedy are met, for example whether there has been a breach of contract, if the contractor is liable for the breach and so on. The author finds that the most useful remedy is to decline to accept the job if there is such a basis, because after accepting the job, the risk of accidental loss or damage is transferred to him (VÖS § 640 lg2). Another harmful factor for the principal may be that after the job is accepted, the burden of proof is reversed to the principal's disadvantage and he also carries the obligation to remunerate the contractor.

The claim to fulfill obligations is derived from VÖS § 108 and § 646 and is one of the first judicial remedies that a principal uses against a contractor and it is often the most efficient one. With regards to the claim of fulfilling a contract the principal may choose from the following: he may want a new job, the repairing of the old job, reimbursement of the expenses, he can order the job from a third party or do it himself. Although there are some restrictions that are set by law, for example if the principal demands a repair of the old job,

the contractor may still decide to do a new one if it is more beneficial to him. Therefore the principal's options are limited on the basis of reasonableness, for example, whether a new job or repairing the old one is reasonable or whether it will generate unreasonable amount of inconvenience.

If the principal chooses to do the work himself or will have a third party to do the work and demands the compensation for expenses from the contractor under the Estonian LOA § 646 subsection 5, the principal must also take into account the fact that in such case, it is required to bear the costs in advance. The principal does not have the option, first he must insist on the contractor's own obligation to repair the work, and if the contractor does not do so within a reasonable period of time, or refuses to correct the deficiency, the principal may then only demand compensation for the expenses. LOA § 646 subsection 5 that enacts the cost of compensation claim and a claim for damages under § 115 of the LOA have similar interests, and target similar satisfaction. By using both provisions, it is presumed that the principal must give the contractor a reasonable time to remedy the shortcomings. The difference is that the LOA § 646 subsection 5, principal can claim compensation for the expenses for what he has done in behalf of the contractor. While both provisions have different results, they cannot be used together. Thus, the principal has to consider whether he settles with the flaws in the contractor's work and demands compensation for damage or demands that the contractor will do the repairs.

Remedies that compete with the enforcement of the performance are secondary, because their application should be discussed only when the enforcement of the performance under the LOA § 646 has not met. Thus, in any case, the principal must first enforce the performance, because the contractor should have the right to know what is wrong with his work, and the contractor should be able to fix it. If the contractor cannot do the repairs or a new work cannot be done, then the principal should be able to use other remedies. The same interest of outcome has two remedies: enforcement of the performance and the execution of the refusal to pay for the work, they do have the same interest, but they can still be used together. Thus, the author finds that the principal should demand these two remedies at the same time.

The principal may simultaneously claim for the compensation for the damages instead of demand the performance of the contract. In this case, the flaws in the contractors work have to be substantial breach of contract. Also, the principal may submit a claim to enforce the

execution of the contract with the claim for damages compensation. Other remedies are not entitled to use after the refusal to pay for the work.

Thus, the refusal to pay for the work is the only remedy that can be applied to a contractor before demanding the execution of the contract. That is, if the principal only uses the remedy of payment refusal, without using the other remedies at the same time. In such a case, the principal has time to figure out, which remedy he needs to use.

At the same time with using the remedy of payment refusal, the principal may also withdraw from the contract if there is a fundamental breach of contract. In this case, the use of these remedies together ends the right to refuse to pay for the work.

If a principal doesn't demand with the refusal of payment the execution of contract, the next remedy he can use is the right of withdrawal the contract, or if such an agreement existed between the parties, he may also cancel the contract and claim damages. If he chooses a claim for damages with the execution of the contract, he must give the contractor additional time to eliminate the deficiencies. If a customer submits a claim for damages in lieu of performance of the contract, it is accompanied by a withdrawal from the contract, in which case there must exist a substantial part of the breach. Thus, in this case, the customer's use of law enforcement resources are quite limited.

The claim for damages should always be enabled to use. When claiming for damages in lieu of performance, he must first submit a demand for contract performance. So after the principal demands compensation for damages in lieu of performance of the obligation, ends its right to use the enforcement of execution. Thus, in any case, the principal must use the enforcement of execution before using other remedies. The same aim has the fee reduction remedy. Therefore, these remedies cannot be used together the contracting authority must choose one of them. Damages claim may be used at the same time with the refusal of payment.

The Supreme Court has ruled that before using a fee reduction, the principal should use the enforcement of execution. Therefore, the enforcement of execution should be used before reducing fee, these remedies cannot be used at the same time. In this case, the principal must make a choice, which remedy he uses. The reduction of fee is similar to the claim for

damages. The difference lies in the fact that when using reduction of fee, there is taken account the appropriate and inappropriate performance value, but in the claim for damages the damages may be proprietary as well as non-proprietary. Customer may request compensation for the expenses, which he has done to detect the damages. Also, the customer may demand compensation costs, in order to prevent the damage from occurring. The claim for damages is useful for the principal when for example a building has deficiencies, which the principal is not concerned about.

The author estimates that the withdrawal of the contract should be the last legal remedy to protect principal's rights. First, the principal is obliged to give the contractor a reasonable time to repair the work or do the work again. After the withdrawal of contract the principal's and contractor's contractual relationship ends. Reduction of fee and withdrawal from the contract are mutually exclusive. Thus, before the withdrawal the principal could reduce contract fee. If the customer withdraws from the contract, he can still refuse to pay the fee, and to claim damages.

Consequently, the author finds that the first remedy to use is the enforcement of performance, at the same time, the principal can also refuse to pay the fee for the work. Only then should the principal use other remedies, but he must be aware of what may be used simultaneously and what not.

The author finds that after accepting the job, the most beneficial judicial remedy for the principal would be to implement contractor's guarantee or contractual penalty. If there are deficiencies in the construction, the principal may choose to file a claim on the basis of contractor's guarantee or the contract for services itself. The contractor's guarantee is essentially a supplementary security which allows the entitled person to enforce his rights more easily than with the usage of contractual judicial remedies. Within the duration of the contractor's guarantee and after that time, the principal has the right to use judicial remedies on the basis of the contract for services. It is more useful for the principal to implement the contractor's guarantee because with the deficiencies revealed within the duration of the guarantee, the principal does not have to prove that they existed before the acceptance of the job. Another advantage for the contractor's guarantee is that proving the constructions non-conformity to the contract for services is much more expensive since it requires performing expertises and hiring experts. It is also important to take into account the general principles of the Law of Obligations Act and contract law. If one is dealing with simple deficiencies that

require elimination in any case, for example when there are cracks in the wall, the author suggests implementing the contractor's guarantee. Otherwise under the contract for services he has to prove that the contractor is liable for the deficiencies.

The principal has to decide during the use of legal resources which choice benefits him more, whether to let the deficiencies that occurred during the work be fixed or accept the deficiencies of the fore mentioned problem and accept a compensation, apply for a reduction of the fee or demands for a penal fine. The principal has to analyze during backing out of the contract and submitting a large compensation if the breach of contract gives the principal enough basis to use these legal resources. The principal also has to consider how long has the contractor been working on his line of duty, during the process. This way the principal can reduce risks of finding out that the he or she is unable to use legal resources after finding deficiencies with the work that has been done, because the contractor is insolvent.



## Kasutatud kirjandus

1. Ehituse töövõtulepingute üldtingimused (ETÜ 2012), Tallinn 2012. Arvutivõrgus: [www.koda.ee/public/ETU.docx](http://www.koda.ee/public/ETU.docx).
2. Kairjak, M., jt. Lepingud. Näidised ja kommentaarid. Äripäeva käsiraamat.
3. Kalamees, P., Saare, K., Sein, K. Töö vastuvõtmine ja töövõtja vastutus ehitusvigade eest. – Juridica 2010/IV.
4. Kull, I., Hussar, A. Kohustuse täitmise tagamine sõltumatu garantiiga. – Juridica 2001/X.
5. Kõve, V. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses. – Juridica 2003/IV.
6. Lahe, J. Lepingueelsete kohustuste ning eellepingu rikkumisest tulenev tsiviilõiguslik vastutus. – Juridica 2004/X.
7. Sein, K. Mis on vääramatu jõud? – Juridica 2004/VIII.
8. Sander, A. Leppetrahv. – Juridica 2003/X.
9. Tampuu, T., Lahe, J. „Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne“. Märkusi võlaõigusseaduse 7. peatüki kommentaaride kohta. – Juridica 2007/V.
10. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: 2006.
11. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.
12. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III 8. ja 10. osa (§-d 616–916 ja 1005–1067). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009.
13. Varul, P. Tahteavaldus ja selle tegemine. – Juridica 2010/VII.

## Kasutatud normatiivmaterjal

14. Ehitusseadus<sup>1</sup>. RT I, 25.05.2012, 22.
15. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 06.12.2010, 12.
16. Võlaõigusseadus. RT I, 08.07.2011, 21.
17. Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni kliimamuutuste raamkonventsiooni Kyoto protokoll. RT II 2002, 26, 111.

18. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27. märtsi 1997.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-35-97.
19. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 1. novembri 1999.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-80-99.
20. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12. aprilli 2000.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-14-00.
21. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20. märtsi 2002.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-13-02.
22. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21. mai 2002.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-56-02.
23. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 16. oktoobri 2003.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-111-03.
24. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12. veebruari 2004.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-13-04.
25. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20. veebruari 2004.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-18-04.
26. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 9. märtsi 2004.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-24-04.
27. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25. oktoobri 2004.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-115-04.
28. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 1. juuni 2005.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-60-05.
29. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 11. oktoobri 2005.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-84-05.
30. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 7. novembri 2005.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-118-05.
31. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30. novembri 2005.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-131-05.
32. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 1. detsembri 2005.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-129-05.
33. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 3. mai 2006.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-34-06.
34. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12. juuni 2006.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-50-06.
35. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14. juuni 2006.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-59-06.
36. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20. juuni 2006.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-64-06.
37. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 15. novembri 2006.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-95-06.
38. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 13. detsembri 2006.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-129-06.
39. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 10. jaanuari 2007.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-131-06.
40. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 16. jaanuari 2007.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-134-06.
41. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 26. septembri 2007.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-71-07.
42. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19. novembri 2007.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-111-07.
43. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28. veebruari 2008.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-1-08.
44. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21. mai 2008.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-31-08.
45. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28. mai 2008.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-43-08.
46. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 24. septembri 2008.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-62-08.
47. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28. oktoobri 2008.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-80-08.
48. Harju Maakohtu 12. novembri 2008.a. otsus tsiviilasjas nr 2-06-13362/34.
49. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27. veebruari 2009.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-148-08.
50. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 10. juuni 2009.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-55-09.

51. Harju Maakohtu 12. oktoobri 2009.a. otsus tsiviilasjas nr 2-06-3945.
52. Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 12. oktoobri 2009.a. otsus tsiviilasjas nr 2-08-601.
53. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28. oktoobri 2009.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-98-09.
54. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 6. oktoobri 2010.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-73-10.
55. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12. oktoobri 2010.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-80-10.
56. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 9. veebruari 2011.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-138-10.
57. Tartu Maakohtu 7. märtsi 2011 otsus tsiviilasjas nr 2-10-3794.
58. Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 28. märtsi 2011.a. otsus tsiviilasjas nr 2-08-93881.
59. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28. märtsi 2011.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-180-10.
60. Harju Maakohtu 14. aprilli 2011. a otsus tsiviilasjas nr 2-09-19915.
61. Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 17. juuni 2011.a. otsus tsiviilasjas nr 2-08-81272.
62. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 20. juuni 2011.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-57-11.
63. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21. septembri 2011.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-64-11.
64. Tartu Maakohtu 26. septembri 2011.a. otsus tsiviilasjas nr 2-07-21120.
65. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 8. veebruari 2012.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-156-11.
66. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28. veebruari 2012.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-177-11.
67. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28. märtsi 2012.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-14-12.
68. Tallinna Ringkonnakohtu 10. mai 2012 otsus tsiviilasjas nr 2-08-7093.
69. Tallinna Ringkonnakohtu 15. mai 2012 otsus tsiviilasjas nr 2-10-65369.
70. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 23. mai 2012.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-63-12.
71. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 5. juuni 2012.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-42-12.
72. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19. septembri 2012.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-89-12.
73. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19. novembri 2012.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-129-12.
74. Viru Maakohtu 11. detsembri 2012 otsus tsiviilasjas nr 2-10-5272.
75. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19. detsembri 2012.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-165-12.

#### Kasutatud muud allikad

76. Lillsaar, M. Kohtupraktika hinna alandamise vaidlustes. Tartu, 2012. Arvutivõrgus: <http://www.riigikohus.ee/vfs/1411/Kohtupraktika%20hinna%20alandamise%20vaidlustes.pdf>.

77. Loor, K. Kui hästi peab olema ehitatud hoone? 06.04.2010. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.sorainen.com/en/Publications/legal-blogs/1386/kui-hasti-peab-olema-ehitatud-hoone>.
78. Olli, H. Piisav teadlikkus ennetab konflikte ehitustöö tellijate ja töövõtjate vahel. 2012. Arvutivõrgus: <http://www.lauspartners.ee/157est.html>.
79. Raudsepp, K. Ehituse töövõtuleping väldib asjatuid vaidlusi. – Äripäev. 27.05.2008.
80. Sultson, S. Kaheaastane garantii paneb majaomaniku proovile. – Äripäev. 12.12.2007.
81. Taruste, T. Kaos ehitustandril – kes vastutab? – Äripäev. 25.08.2010.
82. Väli, J. Leppetrahvi nõude esitamise tähtajast. 2012. Arvutivõrgus: <http://www.lauspartners.ee/152est.html>

## **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks**

Mina, Katri Sarapuu, (sünnikuupäev: 08.04.1986)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

### **ÕIGUSKAITSEVAHENDI VALIKU VABADUS JA PIIRID E HITUSE TÖÖVÕTULEPINGU NÄITEL**

mille juhendaja on Martin Käerdi

1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, 06.05.2013.